



Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot het bewaken van de woonkwaliteit

Lokaal Bestuur Borsbeek, Dienst Grondgebiedzaken
omgeving@borsbeek.be
11/06/2018

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van 25/06/2018
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad 27/09/2018



Luchtfoto centrum Borsbeek, ©

INLEIDING	4
HOOFDSTUK 1: Algemeen.....	5
Artikel 1. toepassingsgebied	5
Artikel 2. toepassingskader	5
Artikel 3. Advies verlenende instanties.....	5
HOOFDSTUK 2: Stedenbouwkundige kwaliteit	6
Artikel 4. relatie met de straat	6
Artikel 5. uitsprongen en openingen aan de voorgevel	6
Artikel 6. uitsprongen uit het schuine dakvlak	7
Artikel 7. Behoud van authentieke kenmerken	7
HOOFDSTUK 3: Kwaliteitsnormen van een woning.....	8
Artikel 8. verplichte functies	8
Artikel 9. minimale oppervlaktenorm.....	8
Artikel 10. minimale daglichtnorm en luchttoevoer.....	8
Artikel 11. minimale vrije hoogte	9
HOOFDSTUK 4: Materialisatie van het gebouw	10
Artikel 12. materiaalgebruik	10
Artikel 13. beperkingen op de wijziging van het gevelmateriaal	10
HOOFDSTUK 5: Creëren van meergezinswoningen	11
Artikel 14. algemene voorschriften.....	11
Artikel 15. opdelen van bestaande panden	11
Artikel 16. beperking op functiewijzigingen	12
Artikel 17. opslaan van huishoudelijk afval	12
HOOFDSTUK 6: Kwaliteitsnormen van de buitenruimte.....	13
Artikel 18. oppervlaktenorm voor grondgebonden buitenruimte	13
Artikel 19. oppervlaktenorm voor niet grondgebonden buitenruimte	13
Artikel 20. inrichting van de grondgebonden buitenruimte	13
Artikel 21. inrichting van de voortuin	15
HOOFDSTUK 7: Stallen en parkeren	17
Artikel 22. fietsenstalling.....	17
Artikel 23. autoparkeerplaatsen	18
HOOFDSTUK 8: Technische kwaliteitsnormen	20
Artikel 24. Technische installaties aan of op een gebouw.....	20

HOOFDSTUK 9: Afwijkingsmogelijkheden	21
Artikel 25. aanvraag tot afwijking	21
HOOFDSTUK 10: Strafbepalingen	22
Artikel 26: vaststelling van overtredingen	22
HOOFDSTUK 11: Slotbepalingen	23
Artikel 27. overeenstemming van een aanvraag met de verordening	23
Artikel 28. bekendmaking	23
Artikel 29. inwerkingtreding	23
HOOFDSTUK 12: Definities	24
Artikel 30. Verklaring definities	24

INLEIDING

Borsbeek, een gemeente naast de stad, streeft naar een gedifferentieerd woonaanbod. Iedereen heeft het recht op een kwalitatieve woning die aansluit bij zijn persoonlijke behoefte. Om het woningaanbod voldoende verscheiden maar tegelijkertijd ook kwalitatief te houden, is het nodig om de realisatie van het bijkomend aanbod aan duidelijke richtlijnen te onderwerpen.

Een gedifferentieerd aanbod betekent immers ook aandacht voor het behoud van het bestaande woningpatrimonium en de authenticiteit van het 'dorp naast de stad'.

De afgelopen decennia zag de gemeente het aantal meergezinswoningen sterk stijgen tot een aantal dat statistisch aanleunt bij de grootsteden en kustgemeenten. De typische karakteristieken van de gemeente komen hierdoor meer en meer in het gedrang.

Het grote aanbod aan kleinere woningen met weinig buitenruimte maakt de gemeente bovendien minder aantrekkelijk voor jonge gezinnen met kinderen die vaak op zoek zijn naar een rustige en aangename woonomgeving in de nabijheid van de stad. Het is nochtans deze doelgroep die de gemeente graag meer en permanent gehuisvest zou zien in Borsbeek. Gezinnen met kinderen dragen immers bij tot de levendigheid en de sociale cohesie van een lokale gemeenschap.

De gemeente wenst dan ook de nodige maatregelen te nemen om het evenwicht in het woonaanbod tussen meergezinswoningen en eengezinswoningen zo goed mogelijk te herstellen en niet verder uit balans te brengen.

Met deze verordening reikt de gemeente een instrument aan dat moet bijdragen tot:

- voldoende kwalitatieve eengezinswoningen, om inwoners en inwijkelingen blijvend te kunnen huisvesten in de gemeente Borsbeek;
- het bewaken van de verdere opdeling van woningen, zowel wat de toevoeging van woonentiteiten betreft, als het toevoegen van een complementaire functie;
- het bewaken en het versterken van de leefbaarheid en de eigenheid van de dorpskern;
- het stimuleren van een duurzame mobiliteit

Deze verordening is van toepassing op vergunningsplichtige werken zoals beschreven onder artikel 4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De voorschriften van de verordening wijzigen niets aan het vergunningsplichtige, meldingsplichtige of vrijgestelde karakter van werken t.o.v. de bepalingen binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het vrijstellingsbesluit.

De verordening bevat voorschriften en voorwaarden die zowel handelen over de integratie van een gebouw in het straatbeeld, de kwaliteitsnormen van de woning, het belang van de buitenaanleg, het parkeergebeuren en de noodzakelijk technische kwaliteit. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen zal iedere aanvraag moeten voldoen aan de verordening inzake woonkwaliteit.

De verordening staat niet op zichzelf maar moet door de aanvrager samen gelezen worden met andere geldende wetgeving zoals:

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten;
- de geldende plannen zoals het Gewestplan, Bijzondere Plannen van Aanleg, Ruimtelijke UitvoeringsPlannen en Verkavelingsvoorschriften;
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: verordening inzake hemelwaterputten, toegankelijkheid, voetgangersverkeer, ...
- Burgerlijk Wetboek inzake gemene muur, lichten en zichten, waterlopen, recht van uitweg,...
- Sectorale wetgevingen inzake energiepeil (EPB), brandweervoorschriften, riolering, natuur en bos, publiciteit, zone *non aedificandi* langs gewestwegen,...
- de gemeentelijke reglementen.

HOOFDSTUK 1: Algemeen

Artikel 1. toepassingsgebied

De bepalingen van deze verordening zijn van toepassing op heel het grondgebied van de gemeente Borsbeek.

Artikel 2. toepassingskader

§1 De voorschriften voor woonkwaliteit zijn van toepassing op alle vormen van wonen

§2 De voorschriften van de verordening woonkwaliteit zijn ondergeschikt aan de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of verkavelingsplan. Deze plannen hebben steeds voorrang op de gemeentelijke verordening.

Artikel 3. Advies verlenende instanties

De vergunningverlenende overheid kan op basis van de opmerkingen van een adviesinstantie bijkomende voorwaarden en/of lasten verbinden aan een omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 2: Stedenbouwkundige kwaliteit

Dit hoofdstuk bepaalt hoe een woning zich moet verhouden tot de onmiddellijke omgeving. Een gevel moet een duidelijke binding met de straat aangaan en bijdragen tot een levendige en aangename woonomgeving. Tegelijkertijd moet de harmonie en de eigenheid van het straatbeeld gerespecteerd worden. Indien een gebouw authentieke kenmerken heeft die bijdragen tot de identiteit en herkenbaarheid ervan wordt er gevraagd deze maximaal te bewaren.

Artikel 4. relatie met de straat

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of functiewijziging moeten de gevels die zich richten naar de straat een duidelijke binding aangaan met de straat en bijdragen tot een levendige en aangename woonomgeving. De gebouwen die naar samenhang het meeste voorkomen bepalen de referentie voor de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en de dakvorm van de constructie binnen de aanvraag.

§2 Alle delen van het gebouw en de constructies (uitsprongen, veranda's,...) komen in aanmerking voor dit artikel. Niet vergunde gebouwen, of niet vergunde onderdelen van gebouwen binnen het beeld dat de referentie bepaalt, kunnen door vergunningverlenende overheid worden uitgesloten.

§3 Blinde gevels in het straatbeeld zijn niet wenselijk. De gevel die zich richt naar de straat mag dus niet volledig afgesloten worden door een aaneenschakeling van poorten, deuren en/of ondoorzichtig gevelmateriaal. Er moet aan de straatzijde minstens één levendige functie voorzien worden die ervoor zorgt dat er contact is tussen de gebruikers van het gebouw en de passanten (bijvoorbeeld de voordeur, een raam bij een kantoor, verblijfsruimte, vergaderzaal, horecafunctie, ...).

§4 Bergplaatsen, garages, staanplaatsen, sanitaire ruimtes en circulatieruimtes worden niet beschouwd als een contactruimte.

§5 Indien de gevel deel uitmaakt van een aaneengesloten bebouwing en de gevel een breedte heeft van minder dan 5 meter mag de woning toegankelijk zijn via een fietsenberging indien kan aangetoond worden dat er blijvend voldoende contact is tussen de woning en de straat.

§6 Bij de verbouwing van een woning met een vergunde inpandige garage dient deze garage niet afgebroken of omgevormd te worden, of van functie te wijzigen, om te voldoen aan §2 van dit artikel. De aanvrager heeft de keuze deze garage te behouden of deze als levendige ruimte in te richten.

§7 Per 7 meter gevelbreedte is er maximaal één poort toegestaan. In gevels minder dan 7m breed is er nooit een poort toegestaan. De poort heeft, per 7 meter gevelbreedte, een maximale breedte van 3 meter. Indien de perceelsbreedte meerdere poorten toelaat, kan de breedte van de poorten gekoppeld worden tot maximaal 6 meter breed.

Artikel 5. uitsprongen en openingen aan de voorgevel

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of functiewijziging uitbreiding of functiewijziging mogen nieuwe uitsprongen uit de voorgevel, die tot doel hebben de binnenruimte te vergroten, nooit meer bedragen dan 60cm. Een uitsprong, moet in het horizontale vlak, ook minstens 60cm afstand houden van de boordkant van het verhoogde trottoir.

§2 Uitsprongen die de binnenruimte van een gebouw vergroten bevinden zich op minstens 260 cm boven het trottoirniveau en bedragen nooit meer dan een derde van de breedte van de voorgevel. Ze zijn zelfdragend en hebben nooit bijkomende ondersteuning nodig. De uitsprong houdt minstens 60cm afstand ten aanzien van de aanliggende zijdelingse perceelsgrens.

§3 In straten waar de tegenoverliggende bouwlijnen van de voorgevel zich op 5 meter of minder van elkaar bevinden (of kunnen bevinden) zijn uitsprongen uit het voorgevelvlak niet toegestaan.

§4 Terrassen of balkons aan de voorgevel en zichtbare zijgevels mogen nooit meer dan 60 cm voorbij de bouwlijn komen. Indien een groter terras aan de voorgevel wenselijk is, of opgelegd wordt, zal dit inpandig moeten worden opgelost.

§5 Ramen en deuren mogen in de gelijkvloerse bouwlaag niet opendraaien naar de straatkant voorbij de rooilijn of boven het openbaar domein. Een nooddeur, die niet als toegang tot het gebouw wordt gebruikt kan afwijken van deze regel.

Artikel 6. uitsprongen uit het schuine dakvlak

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, uitbreiding of functiewijziging moet een uitsprong uit het schuin dak zich bevinden op minstens 1 meter van de perceelsgrens. De uitsprong is in verhouding tot de oppervlakte van het dakvlak en bedraagt aan de voorgevel nooit meer dan twee derde van de gevelbreedte.

§2 Een uitsprong kan al dan niet gepaard gaan met een doorbreking van de kroonlijst, maar mag nooit leiden tot de toevoeging van een bijkomende bouwlaag. Een bijkomende bouwlaag moet begrepen worden als een bouwlaag waarin minstens 66% van de netto vloeroppervlakte, gemeten vanaf de afgewerkte vloerplaat, een vrije loophoogte heeft van 2,4m of meer.

Artikel 7. Behoud van authentieke kenmerken

§1 Dit artikel betreft gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, de beschermde stads- en dorpszichten en de gemeentelijke lijsten waarop panden zijn aangeduid als waardevol of te beschermen patrimonium.

§2 Wijzigingen van de bestaande toestand dienen getoetst te worden aan de wenselijkheid tot behoud van de authentieke kenmerken van een gebouw. Het behoud van bouwhistorische, stedenbouwkundige, architecturale of esthetische aspecten primeert boven de andere voorschriften binnen deze verordening.

§3 De beschrijvende nota van een aanvraag moet steeds voldoende informatie bevatten van de aanwezige cultuurhistorische elementen zodat de wenselijkheid tot behoud ten gronde kan getoetst worden.

HOOFDSTUK 3: Kwaliteitsnormen van een woning

Dit hoofdstuk bevat een toetsingskader voor de minimale woonkwaliteit die van iedere zelfstandige woning wordt verwacht. Het betreft normen die betrekking hebben op de interne kwaliteit van de woning. Doel van de normen is voor iedereen een veilige en gezonde woning te creëren met een minimaal comfortniveau.

Artikel 8. verplichte functies

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, uitbreiding of functiewijziging moet elke zelfstandige woning minstens beschikken over een logische aansluiting van volgende functies: inkomruimte, leefruimte (zit- en eetruimte), kookruimte, slaapruimte(n), bergruimte, badkamer, een toilet met waterspoeling en voldoende buitenruimte.

§2 Er kan afgeweken worden van §1 van dit artikel voor architecturale concepten waarbij deze verplichte functies suggestief in elkaar overvloeien, doch nog steeds logisch een geheel vormen.

§3 Onder het maaiveld kan nooit een op zich staande geïsoleerde leefruimte, gescheiden van bovenliggende leeg- of slaapruimte, door bv. een gang, een trappenhof of liftkoker, voorzien worden. Een leefruimte onder de grond dient steeds te beschikken over voldoende natuurlijke lichtinval, een rechtstreekse toevoer van zuivere lucht en moet minstens via twee verschillende wegen ontsloten worden.

§4 De badkamer bestaat minstens uit een lavabo, een douche en/of bad en is voorzien van stromend warm en koud water.

§5 Het toilet bevindt zich in pandig in de woning, al dan niet geïntegreerd in de badkamer. Het toilet kan zich niet in de leefruimte, kookruimte of slaapruimte bevinden.

§6 nieuwbouw- en herbouwwoningen en uitbreidingen met 3 slaapkamers of meer beschikken over meer dan één toilet. Herbouwwoningen en uitbreidingen aan woningen kunnen hiervan afwijken indien dit technisch niet anders opgelost kan worden.

§7 De verplichte functies die een woonentiteit tot één geheel maken, moeten te allen tijde op elkaar aansluiten en mogen dus niet gescheiden worden door een trappenhof of andere corridor.

Artikel 9. minimale oppervlaktenorm

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, uitbreiding of functiewijziging moet iedere zelfstandige woning binnen een gebouw de minimale netto vloeroppervlakte hebben van 60m².

§2 Gemeenschappelijke delen (zoals inkom, berging of stalling) zijn hier niet inbegrepen.

Artikel 10. minimale daglichtnorm en luchttoevoer

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, uitbreiding of functiewijziging moet de leefruimte en de slaapruimte(n) rechtstreeks daglicht ontvangen via verticale vlakken of schuine dakvlakken.

§2 De oppervlakte van de glasvlakken bedraagt minstens 10% van de netto vloeroppervlakte van de verblijfsruimte in kwestie, met een minimum opening van 1m². Het glasvlak mondt onmiddellijk uit in open lucht. Dakkoepels worden niet meegerekend. Dakramen in schuine daken mogen meegeteld worden.

§3 Elke verblijfsruimte moet op een natuurlijke wijze geventileerd kunnen worden door middel van een deur, een schuif-, draai- of kipstand-raam en bijgevolg rechtstreeks toegang geven tot de open ruimte en verse lucht.

§4 Indirect verlichte en verluchte kookruimten kunnen enkel worden toegestaan als zij voorzien zijn

van een efficiënt verluchtingssysteem en niet zijn afgescheiden van een rechtstreeks verlichte en verluchte leefruimte.

Artikel 11. minimale vrije hoogte

§1 Bij nieuwbouw en herbouw moet iedere zelfstandige woning beschikken over een minimale vrije hoogte die wordt gerekend vanaf de afgewerkte vloer tot het afgewerkte plafond.

§2 Afhankelijk van de functie wordt er een onderscheid gemaakt in de vereiste minimale vrije hoogte.

- leefruimten en handelsruimten: minimaal 2,6m vrije hoogte;
- keuken, sanitaire ruimten en slaapruimten: minimaal 2,4m vrije hoogte;
- kruipruimten 0,6m vrije hoogte

§3 Bij verblijfsruimten die zich bevinden onder het schuine dak bedraagt de minimale vrije hoogte 2,4m voor minstens 66% van de netto vloeroppervlakte.

§4 Bij ondergrondse parkeergarages bedraagt de minimale vrije en nuttige hoogte minstens 2,1 meter.

§5 Onverminderd §1 van dit artikel mag het vloerniveau van de kelder maximum 1m10 onder het niveau van het aangrenzende maaiveld liggen om in aanmerking te komen als verblijfsruimte.

HOOFDSTUK 4: Materialisatie van het gebouw

De opbouw van een wooneenheid moet op een kwalitatieve en verantwoorde manier uitgevoerd worden en

Artikel 12. materiaalgebruik

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, uitbreiding of functiewijziging moet het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie of afsluiting duurzaam, kwalitatief en constructief verantwoord zijn.

§2 Gevels en hellende daken met een hoek van 30° of meer mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, tenzij als onderlaag.

§3 Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing, uitbreiding of functiewijziging kan de vergunningverlener te allen tijde een groendak opleggen.

§4 Wanneer de dakwaterafvoer aangesloten wordt op de hemelwaterput zodat inrichting tot hergebruik mogelijk is dan is een eengezinswoning vrijgesteld om een groendak te voorzien.

Artikel 13. beperkingen op de wijziging van het gevelmateriaal

§1 Aansluitend en onverminderd artikel 7 is het niet toegelaten om bepleistering, schilderwerk, gevelbekleding of een andere afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie, aan te brengen op gevels:

- indien de gevel is opgetrokken in natuursteen of in polychroom metselwerk;
- indien de gevel is afgewerkt met natuursteenimitatie of indien de gevel decoratieve tegeltableaus bevat;
- bij gevels met decoratieve elementen zoals stucwerk, baksteendecoratie of metaaldecoraties, tenzij het enkel om schilderwerken gaat;
- indien de gevel deel uitmaakt van een beschermd monument, een beschermd dorps- of stadsgezicht, deel uitmaakt van de inventaris van het bouwkundig erfgoed of op de gemeentelijke lijsten van waardevol of te beschermen patrimonium.

§2 Het isoleren en afwerken van de voorgevel kan nooit meer dan 14cm over de rooilijn en op het openbaar domein zijn.

HOOFDSTUK 5: Creëren van meergezinswoningen

De gemeente wenst een gedifferentieerd woonbeleid te voeren. Daarbij moet aandacht gaan naar een verscheidenheid in woningtypes. Een gezonde mix tussen kwalitatieve eengezinswoningen en meergezinswoningen staat daarbij voorop. Om de balans in evenwicht te houden en voldoende eengezinswoningen te vrijwaren voor gezinnen met kinderen, is het aangewezen dat bestaande eengezinswoningen met private tuin niet verder opgedeeld worden.

Artikel 14. algemene voorschriften

§1 Wanneer een meergezinswoning, bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of na functiewijziging, meer dan 4 woonentiteiten bevat, mogen ze niet allemaal van hetzelfde type zijn.

§2 De woonentiteiten kunnen zich van elkaar onderscheiden door:

- oppervlakte;
- indeling en ruimtebeleving;
- aantal slaapkamers;
- typologie (voorbeelden van een typologie zijn appartement met 1 slaapkamer, appartement met 2 slaapkamers, duplexwoning, gestapelde woningen, patiowoning, ...)

§3 Het aantal woonentiteiten kleiner dan 75m² (netto vloeroppervlakte) beperkt zich steeds tot 30% van het totale woonaanbod¹ binnen het te bouwen project.

Artikel 15. opdelen van bestaande panden

§1 Het wijzigen van het aantal woongelegenheden binnen één constructie is altijd vergunningsplichtig, zelfs als je hiervoor geen bouwwerken uitvoert.

§2 Er wordt geen toelating verleend voor het opdelen van bestaande eengezinswoningen in meerdere zelfstandige woningen, wanneer:

- de bruto vloeroppervlakte van de eengezinswoning minder bedraagt dan 250m²;
- het aantal bouwlagen niet meer dan twee bedraagt, kelders en zolders niet inbegrepen.

§3 Een bestaande eengezinswoning kan enkel opgedeeld worden in meerdere zelfstandige woningen indien na opdeling, én cumulatief:

- één zelfstandige woning met een bruto vloeroppervlakte van 90m² of meer overblijft en er tegelijk een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 40m² behouden blijft; en
- het aantal bijkomende woningen beperkt wordt tot één zelfstandige woning, die voldoet aan de bepalingen uit de voorliggende verordening, waaronder ook de parkeernormen

§4 Deze regels voor het opdelen van een bestaande woning zijn eveneens van toepassing op een woning die ontstaat na verbouwing of uitbreiding. Indien het de vervanging van een bestaande eengezinswoning betreft, moet er ook één zelfstandige woning met een bruto vloeroppervlakte van minstens 90m² en met een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 40m² behouden blijven.

§5 Indien een woning wordt samengevoegd met één of meer andere woningen, gebouwen of percelen, dan kan in het gebouw dat ontstaat na samenvoeging, per gerealiseerde zelfstandige woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 40m², ten hoogste één andere zelfstandige woning worden ingericht.

§6 Binnen een meergezinsgebouw of gemengd gebouw met meer dan 2 woningen dienen alle ruimten die onderdeel vormen van een woning, met uitzondering van garages, fietsstalplaats of bergplaatsen, één aaneengesloten geheel te vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimten zoals traphallen.

¹ Met uitzondering van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die kaderen binnen de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief en binnen het Woonzorgdecreet.

§7 De bereikbaarheid van iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of terras dient via een vaste trap en/of helling verzekerd te zijn, ook indien liftinstallaties voorzien worden.

§8 Elk (dak)terras dient toegankelijk te zijn via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur, draaideur, opengaand raam tot aan de vloer. Bij dakterrassen zijn ook toegangen via openschuivende of opengaande koepels toegelaten.

Artikel 16. beperking op functiewijzigingen

§1 De hoofdfunctie wonen moet bij een woning met een oppervlakte tot 250m² steeds behouden blijven.

§2 Het invoeren van een andere functie dan wonen bij een te behouden eengezinswoning kan enkel indien, cumulatief, de andere functie een bruto vloeroppervlakte van maximum 100m² beslaat of maximaal de helft van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw indien de totale bruto vloeroppervlakte minder bedraagt dan 200m²; en er nog voldoende ruimte blijft voor minstens één zelfstandige woning met een bruto vloeroppervlakte van 90m².

Artikel 17. opslaan van huishoudelijk afval

§1 Bij nieuwbouw en bij herbouw moet elke zelfstandige woning beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval met een oppervlakte van minimum 1m² in het gebouw of buiten het gebouw.

§2 De bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Bij de gemeenschappelijke oplossing moet er in het gebouw of buiten het gebouw een overdekte verluchte ruimte voorzien worden van minimaal 1m² per zelfstandige woning.

§3 Het college van burgemeester en schepenen kan een ondergronds afvalbrengsysteem als voorwaarde opleggen bij de omgevingsvergunning. De voorwaarde staat los van het bouwproject of het aantal wooneenheden. Deze voorwaarde wordt mede bepaald door de publieke toegankelijkheid van het terrein en de technische haalbaarheid om de ondergrondse constructie in te planten en te ledigen.

HOOFDSTUK 6: Kwaliteitsnormen van de buitenruimte

De private buitenruimte bij een woning verhoogt in hoge mate de woonkwaliteit. Tegelijkertijd zorgt ze voor licht en lucht in de bebouwde omgeving en draagt ze bij tot de natuurlijke infiltratie van het hemelwater in de bodem. Om te vermijden dat de grondgebonden buitenruimte al te vaak gebruikt zou worden als een zone waar monotone (parkeer)gebouwen met veel verharding worden opgericht, worden duidelijke normen vooropgesteld voor de te behouden onbebouwde ruimte.

De voortuinstrook vormt de overgang tussen het publieke en het privaat domein en heeft het privilege om de subtiele overgang te maken met de straat. Het groene karakter van de voortuin draagt bij tot een aangename omgeving waardoor zij ook een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie.

Artikel 18. oppervlaktenorm voor grondgebonden buitenruimte

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, bij uitbreiding en bij functiewijziging moet minstens 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld, buitenruimte zijn (of worden).

§2 Deze 20% moet zich bevinden in de zone voor tuinen en binnenplaatsen, dus achter het hoofdgebouw. Dit impliceert dat zijtuinstroken en voortuinstroken niet worden meegenomen in de 20% berekening.

§3 Het is mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien:

1° het gelijkvloers geen woonbestemming heeft, of;

2° de diepte van het perceel kleiner is dan 13 meter, of;

3° de afmetingen van de bovenverdiepingen geen verdere verkleining van het gelijkvloers toelaten.

§4 De onbebouwde grondgebonden buitenruimte mag nooit kleiner zijn dan 40m² indien het gelijkvloers een woonfunctie heeft, of 25m² indien het een andere functie betreft.

§5 De buitenruimte moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de zelfstandige woning.

§6 Indien de grondgebonden buitenruimte niet (volledig) privaat kan voorzien worden, is er de mogelijkheid om met deze minimale oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen. Van deze regel kan de vergunningverlenende overheid afwijken voor wat betreft hoekpercelen met een beperkte perceelsoppervlakte.

Artikel 19. oppervlaktenorm voor niet grondgebonden buitenruimte

§1 Bij nieuwbouw of herbouw moeten alle niet grondgebonden zelfstandige woningen beschikken over een private niet grondgebonden buitenruimte die minstens 4m² + 2m² bijkomend gerekend per verblijfsruimte. De minimale oppervlakte van de niet grondgebonden private buitenruimte bedraagt 6m², ongeacht het aantal verblijfsruimten, en is rechtstreeks toegankelijk vanaf de woning.

§2 Elk terras of dakterras moet toegankelijk zijn via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur, draaideur, opengaand raam tot aan de vloer of opendraaiend balkonvenster. De toegang heeft rechtstreeks verbinding met een verblijfsruimte.

§3 De maximale diepte van een zwevend terras aan de achtergevel is 150cm. Voor alle andere gevels is dit steeds beperkt tot 60cm.

Artikel 20. inrichting van de grondgebonden buitenruimte

§1 Grondgebonden buitenruimte of tuin wordt beschouwd als een open ruimte met een groen karakter en ingericht met levende planten.

§2 Het is toegestaan in de tuin verhardingen, zoals een terras, aan te brengen voor het gebruik van de tuin. Een tuin blijft altijd voor minstens 60% onverhard.

§3 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of na functiewijziging is het aanleggen van autostal- en parkeerplaatsen in open lucht verboden in tuinen, tenzij in de zijtuinen waar op die plaats reeds een garage of carport is toegestaan.

§4 Een parkeergebouw, de aanleg van overdekte parkeerplaatsen of parkeerplaatsen in open lucht in het kader van een woonproject kan enkel indien de bruto vloeroppervlakte van de aan te leggen parkeerplaatsen niet meer bedraagt dan 10% van de totale perceeloppervlakte, waarbij de grondgebonden niet verharde en onbebouwde buitenruimte van minstens 20% van de perceeloppervlakte behouden blijft.

§5 Indien er op het perceel minder dan 20% onbebouwde en onverharde ruimte aanwezig is, overeenkomstig de uitzonderingsmaatregelen van artikel 18 "oppervlaktenorm voor grondgebonden buitenruimte" is de aanleg van parkeerplaatsen of de oprichting van een parkeergebouw in de achtertuin per definitie uitgesloten.

§6 De onverharde en onbebouwde buitenruimte moet in teelaarde op volle grond worden aangeplant met natuurlijke en levendige materialen. Deze regel geldt bij het oprichten van gebouwen, bij het uitvoeren van een bestemmingswijziging van het gelijkvloers, en ook bij verbouwingswerken.

§7 Indien er zich een ondergrondse parkeergarage bevindt onder de grondgebonden buitenruimte dan is een opbouw van minstens 80cm aangedamde en verrijkte teelaarde bovenop de ondergrondse constructie verplicht.

§8 De buitenaanleg moet gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de bouw- of verbouwingswerken, en nooit later dan 5 jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. Wanneer de vergunningverlenende overheid de buitenaanleg als voorwaarde heeft opgelegd, dan kan deze waarborg voor de buitenaanleg pas teruggevorderd worden na de definitieve oplevering.

§9 De vergunning verlenende overheid kan in de omgevingsvergunning meer specifieke voorwaarden opleggen, zowel naar herbeplanting, inplanting, potmaat, hoogte of stamomtrek.

§10 Voor grotere projecten, zoals meergezinswoningen vanaf 6 woonentiteiten, of een verkaveling met wegenis, en minstens 5 eenheden, zal een voorafgaand groenplan of landschapsontwerp bij de aanvraag aangeleverd moeten worden.

§11 Buitenruimte die zich achter het hoofdgebouw bevindt, kan, in het geval van nieuwbouw, herbouw, of na een functiewijziging van een gebouw nooit dienst doen als toegangszone tot een parking in of onder het hoofdgebouw.

§12 Afsluitingen van zijtuinen en achtertuinen moeten, voor zover zij grenzen aan de openbare weg, uitgevoerd worden in draadhekwerk of hagen. De hoogte van de afsluitingen is maximum 2 meter. Een poortje in de zijtuinstrook om te voet of met de fiets rechtstreeks toegang te nemen tot de voortuin of het openbaar domein mogen uitgevoerd worden in hout, of aansluitend het materiaal van de afsluiting.

§13 Afsluitingen van zij- en/ of achtertuinen, indien zij niet grenzen aan het openbaar domein, mogen uitgevoerd worden in metselwerk, hagen, draadhekwerk al dan niet met (kunststof) vlecht strips of heidematten, hout of andere duurzame natuurlijke materialen zoals bv. vlechtwerk van wilgentenen.

§14 Betonnen afsluitingen zijn enkel toegelaten tot een hoogte van 40 centimeter als onderbouw bij een draadafsluiting. De totale hoogte van deze afsluiting (betonnen voet en draad) is maximum 2 meter boven het gemiddelde maaiveld tussen de percelen.

§15 Alle materialen die de veiligheid van mens of dier in het gedrang brengen (zoals bijvoorbeeld prikkeldraad, schrikdraad, ...) worden niet toegestaan om tuinen of bouwpercelen te omheinen.

§16 Afsluitingen in draad mogen niet met kunststofzeilen ondoorzichtig gemaakt worden. Alleen natuurlijke vegetatie en/of (kunststof)strips mogen een afsluiting ondoorzichtig maken.

§17 De aanwezige waardevolle natuurlijke en landschappelijke elementen dienen maximaal bewaard te worden bij de inplanting van constructies. De zorgplicht legt op dat aanwezige bomen op het perceel maximaal behouden moeten worden.

§18 Herbeplanting ter compensatie van gevelde bomen dient te gebeuren met streekeigen bomen die de ecologische waarde en de leefkwaliteit van de gemeente versterken.

§19 Op de bouwwerf dienen de aanwezige hoogstambomen en struiken hoger dan 5m ten alle tijden beschermd te worden door een bouwafrastering die de kroon of struik omtrekken om zodoende het groen te vrijwaren van schade ten gevolge van de bouwactiviteiten. Beperkt afwijken van deze kan enkel na voorafgaand overleg én toestemming door de vergunningverlenende overheid.

Artikel 21. inrichting van de voortuin

§1 Het is niet toegestaan de voortuinstrook gewoonlijk te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor:

- het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen zoals paletten of brandhout, materieel of afval;
- het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt; behalve in de situatie zoals voorgeschreven in het vrijstellingenbesluit.
- het oprichten van bergplaatsen en andere constructies in de voortuin.
De enige uitzondering op deze regel is een bescheiden fietsenberging zoals verder aangegeven onder §4.

§2 Minstens één derde van de oppervlakte van de voortuin moet groen en onverhard zijn.

§3 Het aanleggen van niet overdekte fietsparkeerplaatsen is toegelaten in de voortuin.

§4 Bij bestaande ééengezinswoningen kan de vergunningverlenende overheid een beperkte fietsberging toestaan. Een fietsenberging in de voortuin kan nooit ten koste gaan van de minimumoppervlakte, zoals bepaald onder §2, betreffende de groene en onverharde ruimte. Bijkomende voorwaarden naar inplanting en een groene inkleding van de fietsenberging, kunnen opgelegd worden. Een fietsenberging in de voortuin dient conform te zijn met de normen onder artikel 24 fietsenstalling.

§5 Het is, ten behoeve van een ondergrondse fietsenkelder, toegestaan een kelderingang in de voortuin te plaatsen. De trap of helling mag een maximale vrije breedte hebben van maximaal 1,50 meter en moet ingeplant worden op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

§6 Het aanleggen van een parkeerplaats voor auto's in de voortuin is niet toegelaten. Van deze regel gemotiveerd worden afgeweken in volgende gevallen:

1° wanneer een bestaande woning niet beschikt over een garage kan één parkeerplaats in de voortuin worden ingericht indien aan alle onderstaande voorwaarden tegelijk kan voldaan worden:

- de parkeerplaats in de voortuin bevindt zich niet achter een parkeerzone op het openbaar domein;
- de voortuinstrook heeft een diepte gelijk aan of meer dan 6m en een breedte gelijk aan of meer dan 7m;
- er is geen andere garage of carport op het perceel aanwezig;
- de parkeerplaats niet breder is dan 3m;
- na aanleg van de parkeerplaats blijft minstens een derde van de voortuin een groene en onverharde ruimte; ter compensatie van de grotere verhardingsgraad moet er voldoende grote levendige groenmassa worden voorzien in de vorm van hagen, bomen en/of struiken;
- de parkeerplaats wordt niet aangelegd binnen een straal van 10m gemeten vanaf de rand van een aangeduide oversteekplaats, een plateau of een kruispunt;
- bij de inplanting van de verhardingen wordt rekening gehouden met het bestaande openbaar groen; de aanleg van de verharding mag er niet toe leiden dat er aanpassingen in de openbare groenaanleg noodzakelijk zijn, noch andere aanpassingen aan het openbaar domein.

2° wanneer in het gebouw een complementaire functie aanwezig is waarbij de aanleg van een bezoekersparking te verantwoorden is (vrij beroep, dienst, ...) kan één extra bezoekersparking in de voortuin worden ingericht indien aan alle onderstaande voorwaarden tegelijk kan voldaan worden:

- de voortuinstrook heeft een diepte gelijk aan of meer dan 6m;
- de voortuinstrook heeft een breedte gelijk aan of meer dan 9m;
- de bijkomende parkeerplaats is bereikbaar via dezelfde oprit als de al aanwezige parkeerplaats; dit betekent dat de afwikkeling van het op- en afrijdend verkeer op één en dezelfde plaats moet gebeuren en dat er op het openbaar domein geen bijkomende ingrepen nodig zijn (zoals verlagen boordstenen, verwijderen straatgroen,...) om de bezoekersparking te faciliteren;
- de toegang/oprit aan de straatkant tot de parkeerplaatsen mag nooit breder zijn dan 3m
- de aanleg van een bezoekersparking mag het gebruik van de openbare parkeerplaatsen langs de straat niet verhinderen;
- bij de inplanting van de verharding wordt rekening gehouden met het al bestaande openbaar groen; de aanleg van de verharding mag er niet toe leiden dat er aanpassingen in de openbare groenaanleg noodzakelijk zijn, noch andere aanpassingen aan het openbaar domein;
- na aanleg van de parkeerplaats blijft minstens een derde van de voortuin een groene en onverharde ruimte; ter compensatie van de grotere verhardingsgraad moet in deze groene onverharde ruimte een voldoende grote groenmassa worden voorzien.

§7 De aanleg van een parkeerplaats in de voortuinstrook wordt altijd vooraf gegaan door een aanvraag tot omgevingsvergunning. Deze aanvraag omvat bij wijze van toelichting een gedetailleerd ontwerp van de aanleg met duidelijke aanduiding van de te gebruiken verhardingsmaterialen én een beplantingsschema met aanduiding van plantsoorten en plantmaten. Minstens 1 boom geschikt voor een kleine tuin wordt verplicht aangeplant en voorzien van onderbegroeiing. Deze groenmassa moet de toename van de verharding compenseren. Deze toelichtende aanvulling heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling en heeft slechts een informatief karakter. Desalniettemin is deze toelichting belangrijk voor de appreciatie van de aanvraag en kan ze dus een rol spelen bij de beoordeling van het aangevraagde project.

§8 Indien omwille van de ruimtelijke context en de na te streven ruimtelijke kwaliteit een aanpassing van het openbaar groen of openbaar domein toch aangewezen lijkt of noodzakelijk is, kan een afwijking met betrekking tot eerder vermelde voorwaarde toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid. De eventuele kosten (verwijderen en/of compenseren groenstructuur, aanbrengen bijkomende verharding, ...) die dit met zich meebrengt, zijn volledig ten laste van de aanvrager.

§9 De voortuin wordt facultatief afgesloten van de openbare weg met een levende afsluiting (zoals een haag), een muurtje of een transparant hek. Afsluitingen in de voortuin zijn nooit hoger dan 1 meter en mogen het uitzicht op de openbare weg niet belemmeren. Muurtjes in metselwerk zijn nooit hoger dan 40 centimeter. De vergunningsverlener kan voorwaarden betreffende de inrichting opleggen in het kader van de veiligheid.

HOOFDSTUK 7: Stallen en parkeren

Een duurzame mobiliteit stimuleren is alleen mogelijk wanneer dit wordt gefaciliteerd. Het faciliteren is een gedeelde verantwoordelijkheid tussen burger en gemeentebestuur en gaat verder dan de inrichting van het openbaar domein en voldoende straatmeubilair in het straatbeeld. Dit hoofdstuk draagt een stuk hierin bij en bepaalt aan welke stallings- en parkeernormen iedere aanvraag moet voldoen. De gemeente wenst bovendien het gebruik van de fiets te stimuleren. Hiervoor is het onder meer van belang dat de fietsenstalling voldoet aan een aantal randvoorwaarden die het comfort verbeteren en een frequenter gebruik stimuleren. Een fietsenberging wordt bij voorkeur voorzien op het gelijkvloers, nabij de toegangen. De fietsenstalling kan bijdragen tot een levendig straatbeeld door een raam/afsluitbare opening aan de straatkant of aan de ingang te voorzien. Zicht vanop de straat naar de berging is dus noodzakelijk in een levendig straatbeeld.

Artikel 22. fietsenstalling

§1 De fietsenstalling is rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein.

§2 Bij nieuwbouw en herbouw moet elke zelfstandige woning beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2m² (2 fietsen). Voor iedere wooneenheid die meer dan 1 slaapkamer bevat, moet er per slaapkamer 1m² fietsenstalling bijkomend worden voorzien bovenop het minimum verplichte oppervlakte van 2m².

§3 Elke bijkomende zelfstandige woning (ten opzichte van het aantal vergunde of vergund geachte wooneenheden op het moment van de aanvraag) moet beschikken over een fietsenstalling die voldoet aan de eerder vermelde minimale oppervlakenormen.

§4 Bij nieuwbouw en herbouw voor meer dan 6 wooneenheden moet er 20% (afgerond naar boven) bijkomend fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden.

§5 Indien de fietsenstalling wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage, moeten er op maaiveldniveau, bijkomend, fietsstaanplaatsen worden voorzien (minstens 20% van het noodzakelijke aantal, steeds afgerond naar boven).

§6 Vanaf 25 fietsstal- of fietsparkeerplaatsen dient er minimaal 1 elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn. Indien het aantal te voorziene fietsstalplaatsen van 25 of meer fietsplaatsen opgedeeld wordt in verschillende ruimten dient in elk van deze ruimten een elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn.

§7 Een fietsenberging langs de straatzijde bij woningen, bij gebouwen met een gevelbreedte van minder dan 5 meter, zonder de aanwezigheid van een verblijfs-, horeca- of handelsruimte op het gelijkvloers, is eveneens toegelaten indien kan aangetoond worden dat er nog voldoende contact tussen de woning en de straat is.

§8 Bij nieuwbouw of herbouw dient een fietsenberging inpandig geconcipeerd te worden. Indien er aangetoond kan worden dat dit voor een eengezinswoning, met de structuur van een gesloten bebouwing, technisch niet haalbaar is, kan de vergunningverlenende overheid afwijken en een fietsenberging als alternatief in de voortuin toe staan, zoals aangegeven onder artikel 22.

§9 Een fietsparkeerplaats in de voortuin kan enkel fietsen herbergen en niets anders. De constructie moet uitgevoerd worden in duurzame materialen. De oppervlakte van de berging mag niet groter zijn dan 2m breed op 2,5 meter diep wat overeenkomt met de maximum capaciteit van 4 stadsfietsen. De bovenkant van de constructie mag maximaal 1m60 boven het maaiveld uitsteken. De fietsenberging moet onmiddellijk aansluiten bij een bestaande verharding en ligt minstens 50cm verwijderd van de rooilijn. Het toewijzen van de capaciteit of de afmeting van de fietsenstalling is steeds ondergeschikt aan de bepaling onder artikel 21§2 over het inrichten van de voortuin.

Artikel 23. autoparkeerplaatsen

§1 Bij nieuwbouw en herbouw of bij een functiewijziging naar meergezinswoningen moet elke zelfstandige woning beschikken over minstens één parkeerplaats voor een auto.

§2 Indien het nieuwbouw betreft en er is sprake van de realisatie van slechts één zelfstandige woning op het perceel is de aanvraag vrijgesteld van het voorzien van een autobergplaats.

§3 Bij vermeerdering van het aantal wooneenheden moet er voor elke bijkomende zelfstandige woning, ten opzichte van het huidige aantal vergunde of vergund geachte wooneenheden, minstens één parkeerplaats voorzien worden.

§4 De vereiste parkeerplaatsen bevinden zich op het terrein van de aanvraag. De parkeerplaats heeft minstens volgende afmetingen:

- een garage(box) is minstens 5,5m lang, 2,75m breed en 2,5m hoog, de netto vloeroppervlakte van de eigenlijke parkeerplaats bedraagt minstens 2,5m op 5m en wordt niet ingenomen door andere vaste constructies of installaties;
- een standplaats in een overdekte ruimte is minstens 5m lang, 2,5m breed en 2,1m hoog, achter de standplaats bevindt zich een manoeuvreerruimte van minstens 6m breed;
- een standplaats in open lucht is minstens 5m lang en 2,5m breed, achter de standplaats bevindt zich een manoeuvreerruimte van minstens 6m breed.

§5 De parkeerplaatsen moeten allemaal rechtstreeks toegankelijk zijn. Een parkeerplaats die alleen bereikbaar is na verplaatsing van een andere wagen, wordt niet meegenomen in de berekening van het vereiste aantal.

§6 De aanleg van parkeerplaatsen in de achtertuin kan worden toegelaten indien er tussen het hoofdgebouw en de voorziene parkeerplaatsen een bouwvrije en niet verharde strook van minstens 10m diep gerespecteerd wordt. Deze strook wordt volledig grondgebonden ingericht. Daarnaast moet de grondgebonden ruimte eveneens minstens 20% bedragen van de totale perceelsoppervlakte overeenkomstig artikel 19 over oppervlaktenorm voor grondgebonden buitenruimte.

§7 De strikt noodzakelijke opritten in zijtuinstroken of achtertuinstroken mogen verhard worden. De oprit dient steeds in een waterdoorlatend materiaal uitgevoerd te worden.

§8 De inplanting van een parkeergebouw in de achtertuin mag nooit groter zijn dan 10% van de totale perceelsoppervlakte.

§9 Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen 10% van de perceelsoppervlakte overschrijdt, moeten de parkeerplaatsen altijd ondergronds voorzien worden.

§10 De toegangshelling tot ondergrondse parkings heeft een maximale hellingsgraad van 15% en een minimum vrije nuttige hoogte van 2,10m. De ondergrondse parking bevindt zich volledig op het private terrein. De uitgewerkte oplossing moet een veilige verkeersafwikkeling garanderen. De helling is inpandig. Indien een gedeelte van de helling omwille van technische redenen uitpandig is, moet de helling voorzien zijn van verwarming.

§11 Indien er 6 wooneenheden of meer worden voorzien, moet er per wooneenheid een bijkomend aantal parkeerplaatsen voor tijdelijk parkeren worden voorzien a rato van 0,3 parkeerplaats/zelfstandige woning. De tijdelijke parkeerplaatsen worden voorzien op maaiveldniveau en binnen de contour van het terrein van de aanvraag. Dit geldt eveneens wanneer een bestaand project wordt uitgebreid tot 6 woningen of meer.

§12 Indien bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding er 6 wooneenheden of meer worden voorzien, kan de vergunningverlenende overheid tot 6% aan (blauwe)parkeerplaatsen opleggen voor personen met een beperking. Er is een gemeentelijk blauwboek over de inrichting van deze plaatsen beschikbaar.

§13 Het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid² wordt als toetsingskader gebruikt bij de beoordeling van de functionaliteit van de parkeervoorzieningen. Dit betekent dat de parkeervoorziening niet alleen moet voldoen aan de vooropgestelde afmetingen maar ook voldoende toegankelijk en bruikbaar moet zijn.

§14 Indien de aanvraag de opbouw van sociale woningen betreft, wordt er een verhouding van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd.

§15 Per schijf van 8 autostalplaatsen dient er telkens één elektriciteitsvoorziening voorzien te worden ten behoeve van elektrische oplaadpunten voor wagens.

² Het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid werd opgemaakt door de Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Mobiliteit en Verkeersveiligheid en biedt een globaal toetskader aan met betrekking tot het gemeentelijk mobiliteitsbeleid evenals een aantal concrete ontwerprichtlijnen.

HOOFDSTUK 8: Technische kwaliteitsnormen

Artikel 24. Technische installaties aan of op een gebouw.

§1 Technische installaties worden bij voorkeur in pandig in het gebouw ondergebracht.

Als dit niet mogelijk is, kunnen ze uitwendig aan het gebouw worden aangebracht, maar nooit zichtbaar, en steeds op het hoogst gelegen plat dak, met de voorwaarden dat:

- deze technische zone, inclusief alle onderdelen, niet hoger is dan 2,50 meter ten opzichte van de kroonlijst;
- de installatie zich bevindt op minstens 2 meter afstand van de perceelsgrenzen en van de buitenste gevelvlakken;
- de afstand tot de dakrand minstens gelijk is aan of groter dan de hoogte van de technische installatie (45°regel).

§2 De technische installaties worden bij voorkeur gegroepeerd.

§3 Indien de voorwaarden onder §1 en §2 aangetoond niet haalbaar zouden zijn omwille van een milieutechnische of stedenbouwkundige specifieke situatie, dan kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd afwijken mits de voorwaarde van een duurzaam en visueel aantrekkelijk omhulsel rond de technische infrastructuur voorzien wordt.

§3 Klimaatbeheersingstoestellen en alle bijbehorende leidingen worden geplaatst als volgt:

- ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- ze mogen niet uitwendig tegen voor- of zijgevels geplaatst worden;
- ze worden op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen geplaatst;
- de geluidsterkte van het klimaatbeheersingstoestel mag niet meer dan 43dB bedragen aan de perceelsgrens;
- eventueel condenswater wordt op het eigen perceel opgevangen.

§4 Zonnepanelen op schuine daken worden geïntegreerd in het dakvlak of zo dicht mogelijk bij het dakvlak geplaatst, volgens een rechthoekig patroon. Geïntegreerde zonnepanelen kunnen tot tegen de perceelsgrens zolang er geen nadelig effect is voor het aanliggende perceel. Niet geïntegreerde zonnepanelen houden een afstand van minstens 1m tot de aanliggende dakrand of perceelsgrens.

§5 Zonnepanelen op platte daken zijn niet hoger dan 1m en worden op minstens 1,5 meter van de perceelsgrenzen en de dakranden geplaatst

§6 Onder het openbaar domein, en voor rooilijnen, is het niet toegelaten elementen te plaatsen die behoren het privaatieve perceel zoals kelders, autobergplaatsen, infiltratie- en buffervoorzieningen, hemelwater-, bezink- en andere putten.

HOOFDSTUK 9: Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 25. aanvraag tot afwijking

§1 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de voorschriften van deze verordening, indien het gebouw, of een gedeelte van het gebouw, na de verbouwing omwille van een technische of bouwkundige onmogelijkheid nog niet volledig kan beantwoorden aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen.

§2 De aanvrager kan bij een aanvraag tot omgevingsvergunning de stedenbouwkundige handelingen toelichtend motiveren waarom hij zich technisch of bouwkundig in de onmogelijkheid bevindt zich volledig in regel te stellen met de verordening. Deze toelichting heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling en heeft slechts een informatief karakter. Desalniettemin is deze toelichting belangrijk voor de appreciatie van de aanvraag en kan ze dus een rol spelen bij de beoordeling van het aangevraagde project.

§3 Om de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid te geven de afwijking gemotiveerd te beoordelen, bevat de toelichtingsnota volgende elementen:

- een opsomming van de bepalingen van de verordening waarvan wordt afgeweken;
- de aard en de omvang van alle afwijkingen;
- een expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
 - waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;
 - of de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich, als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent(en);
 - of de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd worden;
 - of de in de afwijking voorgestelde werken minstens dezelfde mate van leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid bieden.

§4 Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning kan de vergunningverlener ook bijkomende aanpassingen opleggen aan bestaande constructies of ingerichte buitenruimtes als voorwaarde van de vergunning, wanneer blijkt dat deze voorwaarden de totaliteit van het gebouw of de buitenruimte beter in overeenstemming brengen met de verordening en met de ruimtelijke context.

HOOFDSTUK 10: Strafbepalingen

Artikel 26: vaststelling van overtredingen

§1 Elke inbreuk op deze stedenbouwkundige verordening kan bestraft worden zoals bepaald in titel VI 'Handhavingsmaatregelen' van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aansluitend geldt het Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning (van kracht sinds 1 maart 2018).

HOOFDSTUK 11: Slotbepalingen

Artikel 27. overeenstemming van een aanvraag met de verordening

De overeenstemming van een aanvraag met deze verordening houdt niet in dat de aanvraag per definitie strookt met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende wetten en verordeningen.

Indien de bepalingen van deze verordening in strijd zijn met andere regelgeving, dan heeft volgende regelgeving voorrang op de gemeentelijke verordening:

- Vlaamse wetgeving;
- provinciale wetgeving;
- bijzondere plannen van aanleg;
- gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- verkavelingsplannen.
- Burgerlijk wetboek

Artikel 28. bekendmaking

§1 Deze bouwcode wordt aan de goedkeuring van de Deputatie onderworpen en zal daarna overeenkomstig het Gemeentedecreet en overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bekendgemaakt worden.

§2 De verordening wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 en 187 van het gemeentedecreet.

Artikel 29. inwerkingtreding

§1 Dit reglement treedt in werking vanaf de eerste dag van de maand dat volgt op de publicatie van de goedkeuring van deze verordening in het Belgisch Staatsblad.

§2 De verordening is van toepassing op de realisatie van nieuwe constructies, op de vergunningsplichtige aanpassing van bestaande constructies en op de vergunningsplichtige omgevingsaanleg op het grondgebied van de gemeente Borsbeek waarvoor de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning of de indiening van de melding plaatsvindt vanaf de datum van inwerkingtreding van de verordening. Onder de indiening van de aanvraag of melding wordt verstaan, de aangetekende verzending ervan, de afgifte tegen ontvangstbewijs of de datum van digitale indiening.

HOOFDSTUK 12: Definities

Artikel 30. Verklaring definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- 1° **afvalbrengsysteem**: huisvuilophaalsysteem dat bestaat uit meerdere (ondergrondse) containers dichtbij een woonomgeving waar de bewoners zelf hun huishoudelijk afval naar toe brengen. Het systeem bestaat uit meerdere afvalfracties. Het wordt geplaatst op publiek toegankelijk terrein en volgens de richtlijnen van de gemeente of intercommunale die de ophaling organiseert; dit systeem wordt ook sorteerstraat genoemd.
- 2° **bijgebouw**: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en een ondersteunende functie heeft.
- 3° **bouwblok**: een hoofdzakelijk bebouwde ruimte die bestaat als een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten en/of natuurlijk grenzen.
- 4° **bouwdiepte**: de afstand loodrecht gemeten vanaf de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel, afdaken en uitbouwen inbegrepen, maar exclusief gelijkvloerse niet overdekte terrassen;
- 5° **bouwhoogte**: de hoogte gemeten vanaf het trottoirniveau tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, ...;
- 6° **bouwlaag**: het horizontaal doorlopend deel van een gebouw dat wordt begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balken; het gelijkvloers telt als bouwlaag, een kelder of zolder (vertrek onder een schuin dak) niet;
- 7° **bouwlijn**: de lijn waarop de gevel van een gebouw geplaatst kan of moet worden; de bouwlijnen bepalen samen de contour van het te bebouwen grondoppervlak;
- 8° **bouwvolume**: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering beneden het maaiveld;
- 9° **bruto vloeroppervlakte**: som van de bruto vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt; de afmetingen worden aan de buitenzijde van het gebouw gemeten; ook de constructies die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, maakt deel uit van de bruto vloeroppervlakte;
- 10° **buitenruimte**: onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse en niet overdekte ruimte;
- 11° **carport**: een niet afgesloten autostalling onder een afdak, en met 3 of minder muren, die bij een gebouw hoort;
- 12° **dakvlak**: de buitenzijde van het dak zonder uitsprongen en insprongen;

- 13° **dakterras**: een toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) dat is aangelegd als terras;
- 14° **eengezinswoning**: gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw;
- 15° **garage**: een overdekte autostalling, bestaande uit vier muren, een dak en een poort die regen- en winddicht is;
- 16° **gevelvlak**: buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten;
- 17° **groendak**: een dak dat is bedekt met een substraatlaag of teelaarde met daarop groenaanplanting; een groendak kan extensief (niet betreedbaar) of intensief (wel betreedbaar) zijn;
- 18° **grondgebonden buitenruimte**: buitenruimte bij de woning die zich op maaiveldniveau bevindt;
- 19° **herbouwen**: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;
- 20° **hoofdbouwwerk**: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw op een perceel kan beschouwd worden;
- 21° **inventaris bouwkundig erfgoed**: inventaris opgesteld in toepassing van artikel 3.2° van het Koninklijk besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het Ministerie van Nationale opvoeding en Nederlandse cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister bevoegd voor monumenten en landschappen;
- 22° **kroonlijst**: horizontale beëindiging van de gevel;
- 23° **kroonlijsthoogte**: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de deksteen;
- 24° **maaiveld**: het afgewerkte bouwterrein;
- 25° **meergezinswoning**: gebouw waarin minstens twee zelfstandige woningen zijn ondergebracht, met uitzondering van bejaardentehuizen, seniories, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels en internaten;
- 26° **netto vloeroppervlakte**: de som van de oppervlakte van elke ruimte in de zelfstandige woning gemeten op vloerniveau en aan de binnenzijde van de constructie die de woning omhult; binnenmuren worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte; ruimtes onder een hellende dak worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte vanaf een vrije hoogte van 2,2 meter;
- 27° **niet grondgebonden buitenruimte**: buitenruimte bij de woning die zich niet op maaiveldniveau bevindt, zoals een terras of balkon;
- 28° **nieuwbouw**: een volledig nieuw op te richten gebouw;

- 29° **openbaar domein**: goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn voor het gebruik door iedereen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst;
- 30° **private buitenruimte**: het private en niet bebouwde deel dat zich achter het hoofdgebouw bevindt en dat ter beschikking staat van de gebruikers van het hoofdgebouw;
- 31° **rooilijn**: de scheidingslijn tussen het openbaar domein en het private perceel;
- 32° **uitbreiden**: het vergroten van een bestaand bouwwerk zonder het volledig af te breken; het impliceert een volumevermeerdering; indien de uitbreiding meer dan de helft bedraagt van de bestaande grondoppervlakte is er sprake van herbouw; dit geldt ook wanneer meer dan 60% van de buitenmuren gesloopt wordt;
- 33° **uitsprong**: een vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak;
- 34° **voortuin**: het private en onbebouwde deel dat zich bevindt achter de rooilijn en voor het hoofdgebouw;
- 35° **verblijfsruimte**: verzamelnaam voor alle lokalen waarin gewoond kan worden met uitzondering van technische en sanitaire ruimtes; bergingen en garages vallen hier niet onder;
- 36° **verbouwen**: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden worden;
- 37° **verharding**: kunstmatig aangelegde grondbedekking die de waterdoorlaatbaarheid van de bodem beperkt.
- 38° **woonomgeving**: het gebied dat in de directe omgeving van de woning ligt;
- 39° **woning**: geheel van lokalen die bestemd zijn voor de huisvesting van een persoon of groep van samenlevende personen en waarin alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn, namelijk: woongelegenheden, slaapgelegenheden, kookruimte, wc, lavabo, bad of douche; ook wooneenheid, woonentiteit, woongelegenheden of woning genoemd; in de verordening wordt gebruik gemaakt van de verzamelnaam woning; een entiteit die deel uitmaakt van een toeristische accommodatie of van een collectieve verblijfsaccommodatie (rust- en verzorgingstehuis, internaat, klooster, opvangcentrum, ...) wordt niet beschouwd als een woning;
- 40° **zelfstandige woning**: zie woning;
- 41° **zijtuinstrook**: de onbebouwde strook die zich bevindt naast de woning vanaf de voorgevelbouwlijn tot aan de achtergevelbouwlijn.