Algemeen Bouwreglement v.3.1

Stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kontich

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Adres
Gemeentehuis Kontich
Gemeenteplein 1
2550 Kontich
Tel. 03 450 78 76
Fax. 03 458 31 39
E-mail ruimtelijke.ordening@kontich.be
Internet www.kontich.be

Aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 21 september 2009

Goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 28 januari 2010

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 16 maart 2010

Van kracht op 26 maart 2010

DEEL 1 ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

Aanvrager: de particulier of rechtspersoon die een stedenbouwkundige vergunning en/of een verkavelingvergunning aanvraagt.

Afkoppelen: het scheiden van twee waterstromen: 'schoon' hemelwater (RWA) en 'vuil' afvalwater (DWA).

Baangracht: een gracht die evenwijdig loopt met een weg en als prioriteit heeft het hemelwater van de weg en van de aanpalende percelen op te vangen en af te voeren.

Bedrijfsoppervlakte: onder bedrijfsoppervlakte wordt verstaan: de som van de grondoppervlakte, ingenomen voor bedrijfsdoeleinden in open lucht, en de vloeroppervlakte, gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, in gesloten gebouwen. Deze laatste vloeroppervlakte wordt gemeten per bouwlaag met inbegrip van de buitenmuren.

Bijgebouw: constructie dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz.… die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming.

Bomenrij: een opeenvolging of aaneenschakeling van bomen van dezelfde soort, grootte en leeftijd, die over het algemeen in een rechte lijn zijn geplaatst of gerangschikt met een minimum van 20 exemplaren. Knotbomen vallen eveneens onder deze definitie. De knotboom is het resultaat van een bijzondere snoeiwijze.

Bouwblok: het kleinst mogelijk afgrensbare gebied dat geheel of grotendeels door bestaande of aan te leggen wegen is of zal zijn ingesloten.

Bouwlaag: de ruimte tussen een vloer en het daarboven gelegen plafond.

Bouwlijn (voorgevel): een denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt.

Bouwlijn (achtergevel): een denkbeeldige lijn waarmee de achtergevel van het gebouw samenvalt.

Bruto oppervlakte verkaveling: de volledige grondoppervlakte van de verkaveling, waarin zowel de loten zijn begrepen als de wegen, groene ruimten, speelruimten, grachten e.d.;

Bruto oppervlakte globaal bouwproject: de volledige grondoppervlakte van het globaal bouwproject, waarin zowel de gebouwen zijn begrepen als de wegen, groene ruimten, speelruimten, grachten, tuinen, e.d..

Code van goede praktijk voor rioleringen: krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen, omzendbrieven van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling van 31 juli 1996, 19 december 1996 en 23 maart 1999, of een recentere versie;

Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de

grond bevestigd of op de grond steunen omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Dakhoogte: de verticale hoogte van het dak tussen de kroonlijst en de nok van het dak.

Dakoppervlak: horizontale projectie van de buitenafmetingen van het dak.

DWA-leidingen: onderdeel van het gescheiden rioleringsstelsel dat bestemd is voor het ontvangen en transporteren van huishoudelijk afvalwater (Droog-Weer-Afvoer-leiding).

Eengezinswoning: elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, met een maximum van 100m², en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als woonentiteit.

Fietsenstalling: Een box waarvan de minimum binnenafmetingen zijn: 1,90m lang, 0,75m breed en 1,30m hoog; ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaard. De minimum afmetingen van de standplaats zijn 1,90 m lang en 0,75m breed. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grint. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min 0,90m bedragen.

Gevel: het buitenvlak van een gebouw. Het gevelvlak is niet alleen gevormd door de vertikale delen van het gebouw, maar door alle uitbouwen en insprongen van het gebouw.

Gescheiden openbare riolering: een openbare riolering die bestaat uit een gescheiden leidingnet voor afvalwater en hemelwater (DWA en RWA).

Globaal bouwproject: een project dat zowel constructies (bv. woningen, meergezinswoningen en dergelijke) als wegenis omvat.

Groendak: een dak dat volledig voorzien is van een drainagemat en begroeiing.

Hemelwater: verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.

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.

Hoogte: de hoogte van een constructie of van een gevel of van een ander buitenvlak van een constructie moet worden gemeten ten opzichte van het straatpeil, dus t.o.v. het midden van wegdek.

Horecaruimtes: hotels, pensions, restaurants, café's, en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken gekocht en eventueel genuttigd kunnen worden, zoals frituren, cafetaria's, feestzalen, parochiezalen, enz.

Houtkant: elke strook grond, inbegrepen taluds, welke met bomen, struiken en kruiden begroeid is. De exploitatie bestaat uit periodiek kappen van de houtige gewassen tot aan de grond; door het natuurlijk opslagvermogen van bepaalde loofhoutsoorten worden dan op de strook nieuwe loten gevormd.

Huishoudelijk afvalwater: afvalwater dat enkel bestaat uit water afkomstig van normale huishoudelijke activiteiten, sanitaire installaties, keukens en het reinigen van gebouwen.

Iba: individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater.

Kamer: woonentiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:
-wc
-bad/douche
-kookgelegenheid,
én waarbij de bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.

Kamerwoning: elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

Kroonlijst: gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

Kroonlijsthoogte: de afstand, verticaal gemeten tussen het straatpeil (midden van het wegdek) en de kroonlijst.

Kruin van een waterloop: het hoogste punt van het talud van een waterloop.

Kunstmatige afvoerweg voor hemelwater: de greppels, grachten, duikers en leidingen bestemd voor het afvoeren van hemelwater, bodemwater, grondwater, bemalingwater en desgevallend ook afvalwater, behandeld conform de van toepassing zijnde wetgeving;

KWZI: kleinschalige waterzuiveringsinstallatie

Lichte materialen: hout, kunststof, aluminium en glas

Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten. Zijn meergezinswoningen: de kamerwoningen, de appartementsgebouwen, de studiocomplexen, de gebouwen waarin diverse types woonentiteiten voorkomen.

Nevenfunctie: een aan wonen complementaire functie, die een geringere oppervlakte (max. 100m²) dan de woonfunctie beslaat.

Netto vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakte van de woonlokalen gemeten tussen de begrenzende bouwdelen (inclusief oppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kasten, alsook de door plinten en halfhoge scheidingsmuurtjes ingenomen oppervlakten).

Nieuwbouw: nieuwe bebouwing (al dan niet na slopen van een of meer bestaande gebouwen)

Nieuwe meergezinswoning: de meergezinswoning die bekomen wordt door

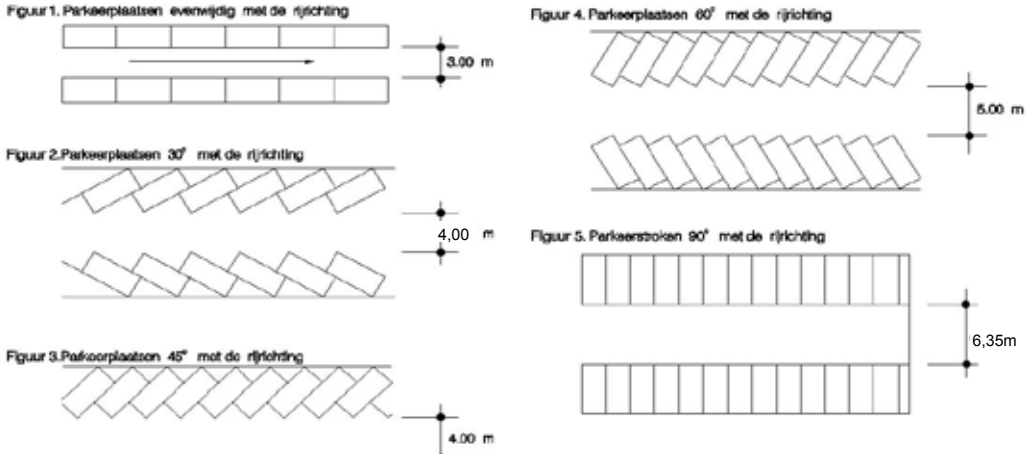
nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meer bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoeging, of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van een of meer bestaande gebouwen.

Nok: hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Parkeerplaats:

- ofwel een **garage,** een **garagebox** of **carport** met de volgende minimumafmetingen: 5 m lang, 2,75 m breed en een minimum vrije hoogte van 1,80 m langs de toegangszone voor de wagen.
- ofwel een **standplaats** met de volgende minimumafmetingen: 5,50 m lang op 2,50 m breed en een vrije hoogte van 1,80 m.

Schikking en toegangswegen moeten voldoen aan de maatvoering die in volgende figuren aangegeven wordt. (Fig. 1 tot fig. 5).



Parkeerplaats voor gehandicapten: Deze parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd op de hoeken. De minimale breedte is 3,50m voor standplaatsen en voor garages, garageboxen of carporten.

Publieke ruimten: openbare groene ruimten, openbare speelruimten, openbare gebouwen en andere voor het publiek opengestelde, al dan niet bebouwde zones.

Recreatieruimte: kleinschalige ontspanningsruimte zoals fitness-, biljart-, snookercentra, lunaparken, squash, bowling, e.d..

Referentiehoogte: gemiddelde kroonlijsthoogte van de eerste vijf links en rechts naastliggende gebouwen met dezelfde hoofdfunctie.

RWA-leidingen: onderdeel van het gescheiden rioleringstelsel dat bestemd is voor het ontvangen en transporteren van hemelwater (Regen-Water-Afvoer-leiding).

Rooilijn: Een rooilijn is de scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Het is de grens tussen het openbaar en het privaat domein.

Standaardbestek: het standaardbestek 250 versie 2, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17 juli 2002, of de meest recente versie.

Studio: woonentiteit waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik, dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte.

Totale vloeroppervlakte van een woongebouw: de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of

de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

Worden –bij meergezinswoningen - niet in rekening gebracht: zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen worden ingericht
Worden –bij eengezinswoningen - niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2m20.

Totale vloeroppervlakte van een woonentiteit: de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of de som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende lokalen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen.

Totale vloeroppervlakte van een kantoor- of handelsruimte: de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag waar kantoor- of handelsruimte worden voorzien. De omtrek van de horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren (of vergelijkbare bouwdelen) die het gebouw begrenzen.

Tuinzone: de zone van het perceel achter de voorgevelbouwlijn, dewelke niet bestemd is om bebouwd te worden met een hoofdgebouw.

Uitbouw: is een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Voortuinstrook: gedeelte van het perceel dat gelegen is tussen de rooi- en de bouwlijn.

Waterdoorlatende materialen: materialen die voor 100% waterdoorlatend zijn.

Wegaanleg: de aanleg van een nieuwe verkeersweg, de tracéwijziging of verbreding van een bestaande verkeersweg of de aanpassing van een onvoldoende uitgeruste weg tot een voldoende uitgeruste verkeersweg;

Winterloop: hemelwaterafvoer die voornamelijk tijdens de winter overtollig water afvoert naar een waterloop.

Woongebied: de effectieve woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden, de woonparken, de woongebieden met landelijk karakter en de woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Woongebouw: elk gebouw dat één of meer residentiële woonentiteiten bevat.

Woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woonentiteiten: entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen,… Een kamerwoning,

zoals hiervoor omschreven, wordt evenmin beschouwd als een woonentiteit.

Woonlokaal: een lokaal bestemd om gebruikt te worden als keuken, woon- of slaapkamer. De volgende lokalen kunnen geen woonlokalen vormen: voor- of inkomhallen; gangen; toiletten; badkamers; wasruimten; bergplaatsen; de niet voor bewoning ingerichte kelders; zolders en bijgebouwen; de garages; lokalen voor beroepsbezigheden; hobbyruimtes.

Zongericht inplanting van een gebouw: inplanting van het gebouw is zodanig dat 1 gevel zuidwaarts is gericht met een maximale afwijking van 30° naar oost of west.

Zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is een alle hiernavolgende voorwaarden:

1) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
2) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
3) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwoonentiteit gedeelde ruimten, maakt ten hoogste 1/3 uit van het bouwvolume van de volledige woning,
4) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
   a) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
   b) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
5) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de niet-zelfstandige woonentiteit berust bij dezelfde titularis of titularissen.

<u>Artikel 2. Toepassingsgebied</u>

§ 1. De stedenbouwkundige verordening is behoudens andersluidende bepaling van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Kontich, uitgezonderd hoofdstuk 2 woongebouwen. Dit hoofdstuk is enkel van toepassing op de percelen die volgens het geldende gewestplan gelegen zijn in woongebied of volgens een definitief goedgekeurd RUP gelegen zijn in een gebied voor wonen (o.a. woongebied, gebied voor wonen en landbouw,...).

§2 Als door de overheid goedgekeurde plannen van aanleg (BPA's), ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en/of verkavelingen bepalingen bevatten die met deze stedenbouwkundige verordening in strijd zijn, dan hebben de voorschriften van de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of verkavelingen voorrang.

§3 Deze voorschriften zijn niet van toepassing indien ze strijdig zijn met hogere vigerende wetgeving.

§4 Aan de afgifte van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning kunnen strengere voorwaarden worden verbonden dan die welke in deze stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen, met het oog op het behoud:

- van de harmonie van de gebouwde gehelen, van de zichten, perspectieven en landschappen;
- van de groene ruimten en de toeristische voorzieningen;
- van de aanwezige ecosystemen.

DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN

Afdeling 1 Muren en uitsprongen

Artikel 3. Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld

Dit artikel is enkel van toepassing op constructieve elementen van een gebouw die uitspringen ten opzichte van het gevelvlak.

Tot op een hoogte van 3m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximum 0.60m uitspringen voorbij het gevelvlak. Deze uitsprongen mogen de rooilijn nooit overschrijden.

Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 0.60m uitspringen voorbij het gevelvlak, en moeten zij minimum 0.60m (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven.

De uitsprongen uit het gevelvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en tot een maximum van 6m.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij het gevelvlak, 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

In smalle straten kan het college van burgemeester en schepenen de uitsprongen beperken of volledig verbieden. Smalle straten zijn straten waar de tegenoverliggende voorgevelbouwlijnen zich op 9m of minder van elkaar bevinden of kunnen bevinden.

De afdeling wegen en verkeer van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap kan voor constructies op percelen gelegen langs gewestwegen bijkomende beperkingen opleggen.

Artikel 4. Uitsprongen uit het hellende dakvlak

Dit artikel is enkel van toepassing op constructieve elementen van een gebouw die uitspringen ten opzichte van het hellende dakvlak.

De uitsprongen uit het hellende dakvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en tot een maximum van 6m. Eveneens dienen de uitsprongen zich te beperken tot ½ van de dakhoogte.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen uit het hellende dakvlak, 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

Artikel 5. Scheidsmuren:

§1 Alle nieuwbouwmuren die bestemd zijn om scheidsmuren te worden, moeten opgetrokken worden in twee bladen van elk minstens 14cm dikte met een spouw van minstens 3cm gevuld met akoestische isolatie. De as van de spouw wordt gelegd op de perceelsgrens.
Het metselwerk heeft een minimale breukweerstand van 40N/mm².

§2 De eigenaar die het eerste spouwblad bouwt, bouwt zo mogelijk tegelijk ook het tweede. Hij vraagt hiervoor het akkoord en een overnameakkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel; zo deze zijn akkoorden verleent, maken deze overeenkomsten voor beide eigenaars integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning m.b.t. deze scheidsmuur.

Zo de eigenaar van het aanpalende perceel geen akkoord geeft en de aanvrager geen akkoord kan voorleggen, kan de aanvrager

alleen het eerste spouwblad, een isolatielaag (thermische) bouwen en dit (tijdelijk) op eigen kosten afschermen tegen vocht. De totale dikte van de thermische isolatie en de afscherming mag niet meer bedragen dan 12cm. Vooraleer de eigenaar van het aanpalende perceel het tweede spouwblad begint te bouwen, vraagt hij aan de eerste eigenaar of deze de materialen van de aangebrachte afscherming wil recupereren en zo ja, dit te doen binnen een redelijke termijn. Zo de eerste eigenaar hiervoor zijn interesse niet laat blijken, verwijdert de tweede eigenaar op zijn kosten deze materialen.

Geschillen in dit verband zijn de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken en hoven.

Afdeling 2 Afvoerkanalen, airconditioningtoestellen en koelgroepen

Artikel 6. Afvoerkanalen:

§ 1. Verbrandingsgassen van verwarmingstoestellen enerzijds, en lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden anderzijds, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de open lucht.

De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

De uitlaat van die kanalen moet zich minstens situeren boven de kroonlijst van het dak van het eigen gebouw én/of boven die van de aanpalende buurgebouwen uitsteken. De uitlaat moet in ieder geval ten minste twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen uitsteken, die zich bevinden binnen een straal van 4m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

§ 2. De afzuigkappen van de keukens van meergezinswoningen moeten:

- ofwel, elk een afzonderlijk afvoerkanaal bezitten,
- ofwel aangesloten zijn op een geattesteerd afvoersysteem dat boven het dak uitmondt, hoger dan alle deur-, raam-, en luchttoevoeropeningen die zich binnen een straal van 2m60 bevinden.

§ 3. Voor ééngezinswoningen mogen de afvoerkanalen van afzuigkappen en droogkasten in een gevel uitmonden op voorwaarde dat de roosters zich op minstens 2m van de perceelsgrenzen bevinden.

Artikel 7. Airconditioningtoestellen en koelgroepen:

Teneinde de geluidshinder voor de omwonenden te beperken, is in woongebieden, of andere gebieden palend aan een woongebied, de plaatsing in de open lucht van de buitenunit met ventilatoren van een airconditioning of koelgroep zonder omkasting en andere dan deze voor huishoudelijk gebruik verboden, tenzij minstens aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de buitenunit voldoet aan de milieukwaliteitsnormen (richtwaarden) in openlucht van Vlarem,
- is voorzien van een geluidsdempende omkasting.

Afdeling 3 Baangrachten, winterlopen en waterlopen

Artikel 8. Beschermen van baangrachten in het beheer van het college van burgemeester en schepenen:

§1 Het is verboden om een baangracht, gelegen langs een openbare weg, geheel of gedeeltelijk te dempen, in te buizen of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken.

Indien een baangracht moet worden verlegd, is het dempen van het te verleggen gedeelte van de baangracht niet verboden.

§2 Het overwelven van een baangracht kan uitzonderlijk toegestaan worden door de waterbeheerder mits een voorafgaande en schriftelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag:

- voor het aanleggen van een oprit die toegang verschaft tot een terrein dat op geen enkele andere wijze toegankelijk is of kan gemaakt worden,
- voor de aanleg van een openbare weg.

De stedenbouwkundige vergunning kan enkel verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende richtlijnen:

- De overwelving heeft een maximale breedte van 4m.
- Er wordt slechts één overkluizing per perceel toegekend.
- Het overwelvingelement heeft een minimale diameter van 500mm.
- Het werk of de duiker, welke ook de bouwstoffen en de vorm ervan zijn, moet waterdicht zijn en zo aangelegd dat alle insijpelingen in de wegbedding vermeden wordt. De vloer of de bodem moet aangelegd worden in overeenstemming met de bodem der sloten zodat het water voortdurend kan wegvloeien. Door het college van burgemeester en schepenen kunnen bijkomende voorwaarden worden opgelegd, o.a. met betrekking tot het aanvullen van het duikerslichaam, het voorzien van kopmuren, het voorzien van inspectieschouwen, en dergelijke.
- De buizen dienen geplaatst te worden in een volledige ontruimde grachtbodem. Ze worden geplaatst zonder schade toe te brengen aan de grachtkanten en zonder schade toe te brengen aan mogelijke aanwezige nutsleidingen. De toegebrachte schade valt volledig ten laste van de vergunninghouder, in geval de werken door of in opdracht van de vergunninghouder worden uitgevoerd.
- Het is verboden afvalwater- of hemelwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving.
- De werken waarvoor vergunning wordt verleend worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en van deugdelijke bouw, in overeenstemming met de aanduidingen van de goedgekeurde tekeningen en/of beschrijving van de werken, en de eventuele aanwijzingen die door ambtenaren of beambten van het gemeentebestuur worden gegeven.

§3 Indien de aanpassings-, af- of uitbraakwerken niet binnen de gestelde termijn zijn uitgevoerd, zal het college van burgemeester en schepenen zelf deze noodzakelijke werken uitvoeren op kosten van de vergunninghouder. Het college van burgemeester en schepenen is steeds gemachtigd ambtshalve maatregelen te nemen met het oog op het aanpassen, af- of uitbreken van de overwelving.

Artikel 9. Beschermen van winterlopen:
Het is verboden om winterlopen geheel of gedeeltelijk te dempen, in te buizen of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken.

Artikel 10. Waterlopen:
Iedere bebouwing van de waterloop (onderhoud en gebruik) binnen een strook van 5m vanaf de kruin van de oever van waterlopen en alle afwateringsgrachten van collectief belang, is verboden.

Afdeling 4. Overige bepalingen

Artikel 11. Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie:

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, van een gebouw waar meer dan één functie wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie betreden moet worden.

Bij vergunningsplichtige verbouwingen van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden.

De verplichting vervalt:

- zowel bij nieuwbouw als bij verbouwingen indien de gevelbreedte van het gebouw, op de rooilijn gemeten, minder dan 7m bedraagt
- de andere functie een nevenfunctie betreft
- bij een handelspand als de eigenaar en/of uitbater van het handelspand zelf in het pand woont of zal wonen.

Artikel 12. Toiletten

Lokalen, die toiletten of urinoirs bevatten, mogen niet rechtstreeks in verbinding staan met een keuken, eetplaats, woonkamer, refter, gelagzaal, restaurant, kantoor, winkel of werkplaats of met een lokaal waarin eetwaren bewaard worden.
De verbinding moet gevormd worden door een sas met een oppervlakte van ten minste 1,60m², voorzien van twee volle deuren die heel de deuropening afsluiten.

Het artikel is niet van toepassing op bestaande privé woningen.

Artikel 13. Bemalen van bouwputten:

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige constructies kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die constructies schaadt of schade kan toebrengen aan beplantingen, bomen in het bijzonder. In het laatste geval dienen de nodige schikkingen getroffen te worden om de bomen te voorzien van voldoende water. De voorzieningen moeten bij de aanvraag tot stedenbouwkundige- en milieuvergunning (melding) ingediend worden.

Artikel 14. Afkoppeling hemelwater

§ 1. Het hemelwater dient in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd naar de RWA-leiding. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

§ 2. Wanneer in de openbare weg een gescheiden riolering wordt aangelegd, moet het hemelwater afkomstig van constructies optimaal van de DWA-leiding afgekoppeld worden. De afkoppeling dient gerealiseerd te zijn op het ogenblik dat de werken in de straat worden beëindigd.

§ 3. De afkoppeling van hemelwater bij constructies dient te voldoen aan de code van goede praktijk van afkoppeling.

§ 4. De eigenaar van een constructie dient de gemeentelijke

rioolbeheerder RIANT schriftelijk in kennis te stellen van de intentie (vooraf) en de voltooiing (nadien) tot aansluiting op de DWA, respectievelijk RWA-leiding.

§ 5. De werken dienen te worden uitgevoerd door ofwel RIANT bij de aanleg van een gescheiden stelsel in de straat ofwel de eigenaar/ bewoner volgens het door RIANT goedgekeurd ontwerpplan opgesteld door de door hen aangestelde afkoppelingsdeskundige.

§ 6. De uitvoering van de werken mag de afloop der wateren niet hinderen en de eigenaar van het gebouw zal zich op dat vlak moeten schikken naar de aanduidingen van de afkoppelingsdeskundige.

§ 7. Afvalwater mag onder geen enkel beding afgevoerd worden via de RWA-leiding.

§ 8. Normale afkoppeling:
- open bebouwing: volledige afkoppeling
- halfopen bebouwing zonder bebouwing in de zijtuinstrook: volledige afkoppeling
- halfopen bebouwing met bebouwing in de zijtuinstrook: minimale afkoppeling helft dakoppervlak van het hoofdgebouw en indien mogelijk het bijgebouw in de zijtuinstrook
- gesloten bebouwing: minimale afkoppeling helft dakoppervlak van het hoofdgebouw.

HOOFDSTUK 2 WOONGEBOUWEN

Afdeling 1. Algemeen

Artikel 15. Hoofdgebouw

De afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen mag niet kleiner zijn dan 3m voor de zijperceelsgrenzen (uitgezonderd langs de kant van de gemene muur) en 10m voor de achterperceelsgrenzen (uitgezonderd voor hoekgebouwen doch over geen grotere lengte dan 15 meter vertrekkend vanuit de hoek).

In deze zones mogen geen constructies worden opgericht met uitzondering van de in artikel 17 opgesomde constructies. De zones dienen als tuin aangelegd te worden.

Hiervan kan alleen afgeweken worden op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen.

De bestendige deputatie kan op gemotiveerd verzoek en na advies van het college van burgemeester en schepenen afwijken van de bepalingen in dit artikel.

Artikel 16. Bijgebouw

De afstand van het bijgebouw tot de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet kleiner zijn dan 10m (bouwvrije zone) en de afstand tot de perceelsgrenzen mag niet kleiner zijn dan 3m behalve bij gesloten bebouwing.

Bij een gesloten bebouwing mag de afstand tot de perceelsgrenzen niet kleiner zijn dan 1m voor constructies opgetrokken in lichte materialen. Een constructie opgetrokken in andere materialen mag bij gesloten bebouwing op de perceelsgrens geplaatst worden indien bij de vergunningsaanvraag het akkoord van de eigenaars van de aanpalende percelen wordt gevoegd.

Uitzondering voor:

- Eén tuinhuisjes of een vergelijkbare constructies zoals een houten hok voor dieren, een houten duiventil, een volière of één serre die volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en latere wijzigingen tot bepalingen van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, niet vergunningsplichtig zijn mogen, indien zij ingeplant worden op ten minste 1m van de perceelsgrenzen, opgetrokken worden in de bouwvrije 10m zone.
- Privé openlucht zwembaden tot een oppervlakte van 30m² mogen, indien ze ingeplant worden op minimum 2m van de perceelsgrenzen, opgetrokken worden in de bouwvrije 10m zone.
- Gekoppelde bijgebouwen kunnen in het deel van de gemeente gelegen in grootstedelijk gebied, bij halfopen bebouwing, in de tuinzone naast het hoofdgebouw ingeplant worden vanaf 5m uit de voorgevelbouwlijn en met een maximum diepte tot de achtergevelbouwlijn indien bij de vergunningsaanvraag het akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel wordt gevoegd.

De kroonlijsthoogte van de constructie mag niet meer bedragen dan 3m.

De nokhoogte van de constructie mag niet meer bedragen dan 4m50.

Constructies opgetrokken op de perceelsgrens dienen voorzien te zijn van een plat dak.

Artikel 17. Tuinzone
De bruto-oppervlakte ingenomen door alle constructies in de tuinzone dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte en tot 1/2 van de oppervlakte ingenomen door het hoofdgebouw.

Artikel 18. Voortuinstrook:
In een voortuinstrook mogen geen constructies (met inbegrip van verhardingen) opgericht en/of uitgevoerd worden met uitzondering van ondergrondse constructies die volledig met een intensief groendak bedekt worden, noodzakelijke verhardingen voor toegangen en opritten naar een vergunde garage, carport of parking, toegangstrappen naar de beneden verdieping, fietsenstallingen met een maximum hoogte van 1m30, voortuinafsluitingen tot een maximum hoogte van 0m40 en aanhorigheden zoals brievenbussen. De oppervlakte van de noodzakelijke verhardingen mag niet meer bedragen dan 1/3 van de totale oppervlakte van de voortuinstrook, uitgezonderd indien de perceelsbreedte minder dan 7m bedraagt dan dient de oppervlakte van de noodzakelijke verharding zich te beperken tot ½ van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. De noodzakelijke verhardingen dienen altijd uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Het overige gedeelte van de voortuinstrook dient als tuin ingericht te worden.

Artikel 19. Tuinafsluitingen:
De hoogte van de tuinafsluitingen dient beperkt te blijven tot 2m in de tuinzone en tot 0m40 in de voortuinstrook.
Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen. Ook de afstemming op het type afsluiting van het aanpalende perceel is hierbij van belang.

Artikel 20. Perceelsbreedte:
De minimumbreedte van een bebouwbaar perceel bedraagt 7m in een gesloten bebouwing, 10m in een halfopen bebouwing en 15m in open bebouwing. Hiervan kan alleen afgeweken worden voor bestaande situaties en op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen voor restpercelen die anders onbebouwbaar dreigen te worden.

Artikel 21. Achtergevelbouwlijn:
De achtergevelbouwlijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en bevindt zich op een afstand van de voorgevelbouwlijn gelijk aan ¼ van de diepte van het bouwblok, doch op geen grotere afstand van de voorgevelbouwlijn dan 15 meter.

Op de hoogste bouwlaag bedraagt de afstand van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevelbouwlijn steeds maximum 9m, uitgezonderd voor open bebouwing. Bij open bebouwing geldt de regel opgenomen in het eerste lid van dit artikel ook voor de hoogste bouwlaag.

Indien in een hoekbebouwing de elkaar snijdende achtergevelbouwlijnen een scherpe hoek vormen moeten de achterzijden van die bebouwing –in het belang van de toetreding van daglicht - over een afstand van ten minste 5 meter ter weerszijden van bedoeld snijpunt ten minste 2 meter terugliggen ten opzichte van beide achtergevelbouwlijnen.

Voor gebouwen waar op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie aanwezig is, kan van de voorschriften in dit artikel afgeweken worden voor de gelijkvloerse verdieping, dit op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen en onder de volgende voorwaarden:
· de hoogte van de scheidsmuur op de perceelsgrens voorbij de

maximale bouwdiepte uit voorgaande punten blijft beperkt tot 3m.

- de nieuwe scheidsmuur wordt afgewerkt met kleinschalige materialen zoals baksteen of leien
- alle nieuwe of vernieuwde dakoppervlakken met een helling lager dan 15° worden afgewerkt met een groendak wanneer op hetzelfde of de naastliggende percelen bewoning mogelijk is op de hogere verdiepingen.
- de vergunde achtergevelbouwlijn van zowel het linkse als het rechtse aanpalende gebouw ligt op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn dan 15m.

Voor bestaande gebouwen waar de afstand van de achtergevelbouwlijn van de gelijkvloerse verdieping op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn dan 15m gelegen is, mag de achtergevelbouwlijn op de eerste verdieping op geen grotere afstand van de voorgevelbouwlijn bevinden dan 13m.

Voor gesloten bebouwing kan van de voorschriften in dit artikel afgeweken worden voor de gelijkvloerse verdieping, dit op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen en onder de volgende voorwaarden:

- de vergunde achtergevelbouwlijn van zowel het linkse als het rechtse aanpalende gebouw ligt op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn dan 15m.
- de achtergevel van de gelijkvloerse verdieping mag niet op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn gelegen zijn dan de minst diepe achtergevelbouwlijn van het linkse of rechtse aanpalende gebouw en niet op een grotere afstand dan 17m.
- de achtergevelbouwlijn van de eerste verdieping mag niet op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn gelegen zijn dan 13m.

Voor halfopen bebouwing kan van de voorschriften in dit artikel afgeweken worden voor de gelijkvloerse verdieping, dit op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen en onder de volgende voorwaarden:

- de vergunde achtergevelbouwlijn van het aanpalend gebouw ligt op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn dan 15m.
- de achtergevelbouwlijn van de gelijkvloerse verdieping mag niet op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn gelegen zijn dan de achtergevelbouwlijn van het aanpalend gebouw en niet op een grotere afstand dan 17m.
- de achtergevelbouwlijn van de eerste verdieping mag niet op een grotere afstand van de voorgevelbouwlijn gelegen zijn dan 13m.

De bestendige deputatie kan op gemotiveerd verzoek en na advies van het college van burgemeester en schepenen afwijken van de bepalingen in dit artikel.

Artikel 22. Buitenruimte:
Een buitenruimte, op een ander niveau dan het maaiveld, dient steeds binnen de toegestane bouwdiepten geldend voor de desbetreffende bouwlaag gecreëerd te worden.

Artikel 23. Toegelaten hoogte
§1. Nokhoogte:
De nokhoogte van een stedenbouwkundig vergunningsplichtige constructie mag langsheen de volgende straten en pleinen niet meer bedragen dan 13m (= max. 4 bouwlagen): St. Jansplein, N1 (tussen Antwerpsesteenweg en Mechelsesteenweg), St. Martinusstraat, Gemeenteplein en Staionsplein.

In de overige delen van de gemeente mag de nokhoogte van een

stedenbouwkundig vergunningsplichtige constructie niet meer bedragen dan 11 meter (= max. 3 bouwlagen).

Voorgaande maximale nokhoogten worden slechts toegestaan waar het stedenbouwkundig toelaatbaar is en met respect voor de buurpanden. Ofwel wordt het gabariet van het buurpand gevolgd ofwel is er een verantwoorde overgang.

Indien de constructie aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, dan geldt de maximale nokhoogte ten opzichte van de laagstgelegen weg.

§2. Kroonlijsthoogte:
Onverminderd §1 mag de kroonlijsthoogte niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte én niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte. Bovendien moet er steeds een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende gebouwen met verschillende hoogte.

Afdeling 2. Meergezinswoningen

Bijkomende stedenbouwkundige voorschriften voor meergezinswoningen

Artikel 24. Creëren en wijzigen van het aantal woonentiteiten binnen een bestaande eengezinswoning:

Bij bestaande eengezinswoningen geldt:
- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tot 135m²: het aantal woonentiteiten mag niet gewijzigd worden, met uitzondering van één zorgwoning.
- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tussen 135m² en 250m²: er mag één bijkomende woonentiteit gecreëerd worden met een netto-vloeroppervlakte van minimum 30m².
- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte groter dan 250m²: mag omgebouwd worden tot een meergezinswoning.

Bij afbraak van een eengezinswoning geldt:
- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tot 135m²: mag niet vervangen worden door een meergezinswoning.
- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tussen 135m² en 250m²: mag vervangen worden door een meergezinswoning bestaande uit maximum 3 woonentiteiten.
- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte groter dan 250m²: mag vervangen worden door een meergezinswoningen

Voorgaande bepalingen (afbraak van een eengezinswoning) zijn niet van toepassing voor eengezinswoningen gelegen langsheen de volgende straten en pleinen: N1 (tussen Antwerpsesteenweg en Mechelsesteenweg), St. Jansplein, St. Martinusstraat, Gemeenteplein en Stationsplein.

Artikel 25. Oppervlaktenormen:

Bij een aanvraag voor
- het opsplitsen van een bestaande woning (met een netto-vloeroppervlakte groter dan 135m²), met verhoging van het aantal woonentiteiten
- het samenvoegen van twee of meer woongebouwen, met verhoging van het aantal woonentiteiten
- het herbouwen na slopen van een bestaand woongebouw
- de nieuwbouw van ééngezinswoningen/meergezinswoningen
- het omvormen van constructies tot woongebouw

gelden volgende oppervlaktenormen voor de inrichting van nieuwe woonentiteiten:
- voor studentenkamers:

een netto-vloeroppervlakte van minstens 12m². Deze oppervlakte moet zich op één zelfde niveau bevinden.

- voor kamers:
  een netto-vloeroppervlakte van minstens 18m². Deze oppervlakte moet zich op één zelfde niveau bevinden.
- voor studio's:
  een netto-vloeroppervlakte van minstens 30m². Deze oppervlakte moet zich op één zelfde niveau bevinden.
- voor woonentiteiten met 1 slaapkamer:
  een netto-vloeroppervlakte van minstens 41m². Deze oppervlakte moet zich op één zelfde niveau bevinden.
- voor woonentiteiten met 2 slaapkamers:
  een netto-vloeroppervlakte van minstens 56,5m².
- voor woonentiteiten met 3 slaapkamers:
  een netto-vloeroppervlakte van minstens 69m².
- voor woonentiteiten met 4 of meer slaapkamers:
  een netto-vloeroppervlakte van minstens 81,5m².

Op het plan dat deel uitmaakt van de aanvraag dient de netto-vloeroppervlakte van elke woonkamer, keuken en slaapkamer vermeld te worden.
De oppervlakte van die delen van de ruimtes met een vrije hoogte tussen vloer en plafond lager dan 2m20 bij verbouwingen en 2m50 bij nieuwbouw worden niet meegerekend bij de netto-vloeroppervlakte.

De minimum netto-vloeroppervlakte van de woonkamer in een woonentiteit en een studio bedraagt 23m², indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 29m² indien dat niet zo is.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum netto-vloeroppervlakte hebben van 6m².

Een woonentiteit moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum netto-vloeroppervlakte van 12m². De minimum netto-vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 8m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2m50 en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager dan 2m20, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Het hoofdwoonvertrek moet over een lengte van minimum 6m een minimum breedte van 3m60 hebben.

Artikel 26. Buitenruimte:
Bij nieuwbouw en vernieuwbouw moet elke woonentiteit beschikken over een privaat bruikbare buitenruimte van ten minste 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de woonentiteit die rechtstreeks toegankelijk is via de woonentiteit. Indien de woonentiteit gelegen is op een ander niveau dan het maaiveldniveau dient de buitenruimte binnen de toegestane bouwdiepte geldend voor de betreffende bouwlaag voorzien te worden.

Bij verbouwing moet elke woonentiteit beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk aan 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de woonentiteit. Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden is er de mogelijkheid om met deze minimum oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren mits ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

Artikel 27. Bergruimte:
Elk nieuw gebouw met ten minste drie woonentiteiten moet een

gemakkelijk toegankelijke bergruimte voorzien. De netto-oppervlakte van dit lokaal zal ten minste gelijk zijn aan 1% van de gecumuleerde bruto-oppervlakte van de woonentiteiten met een minimum van 6m².
Daarnaast dienen deze gebouwen te beschikken over een afzonderlijke, voldoende verluchte ruimte voor afvalsortering die voldoende capaciteit biedt aan de bewoners om hun afval gescheiden, conform de geldende regels, op te slaan.

Artikel 28. Stortkoker:
Zowel bij nieuwbouw van een meergezinswoning, al dan niet na slopen, als bij verbouwing van of tot een meergezinswoning, is het verboden stortkokers te voorzien.

Afdeling 3. Bereikbaarheid en Reclameconstructies

Artikel 29. Bereikbaarheid van woonentiteiten
Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet gebeuren via een afgesloten autobergplaats.

Artikel 30. Garage en garagepoorten
Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op studio, keuken, woonkamer, badkamer of slaapkamer.

De gevellengte ingenomen door garagepoorten of –inritten, dient beperkt te worden tot 1/3 van de totale gevellengte en met een maximum van 6m.

Artikel 31. Vrijstaande reclameconstructies
Vrijstaande reclameconstructies op privé-domein zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij verwijzen naar de naam van instelling of het bedrijf en/of de activiteit die er wordt uitgeoefend. Elke publiciteit voor derden is verboden. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt naargelang het feit of de reclameconstructie al dan niet mobiel is.

Afdeling 4. Duurzaam bouwen
Er kan enkel worden afgeweken van de onderstaande voorschriften (artikel 33 tot en met 36) indien de afwijking gecompenseerd wordt door een energiebesparende maatregel die niet in de betreffende artikelen gevraagd wordt teneinde het gebruik van fossiele brandstoffen zoveel mogelijk te beperken. Deze afwijking dient grondig gemotiveerd te worden.

Artikel 32. Zoninval op de woning
Nieuwbouwwoningen moeten, indien mogelijk, 1 gevel georiënteerd hebben op het zuiden met een maximale afwijking van 30° oost- of westwaarts, teneinde maximaal gebruik te kunnen maken van passieve zonnewinst.

Artikel 33. Actieve zonne-energie
Boven of aan de zuidwaarts gerichte gevel wordt de mogelijkheid voorzien om actieve zonne-energie te benutten. Daartoe bedraagt bij zadeldaken de hellingshoek tussen de 35° en 55°, of wordt een voldoende draagkrachtig plat dak voorzien waarop de lichtinval niet gehinderd wordt door andere constructies..

Artikel 34. Compact bouwen

Het bewoonbaar volume van elk nieuw woongebouw dient met een zo klein mogelijke buitenoppervlakte ontsloten te worden.

Artikel 35. Zonnewering
Om overhitting te voorkomen is er voldoende buitenzonnewering d.m.v. overstekken of op andere wijze voorzien.

Artikel 36. Groendak
Alle nieuwe platte daken met een oppervlakte groter dan 50m² en waarvan het dakvlak zichtbaar is vanuit gebouwen zijn verplicht in te richten als groendak en aldus verder te onderhouden.

Afdeling 5. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen
Artikel 37. Het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg
§1. Opleggen van de verplichting
Bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van functiewijzigingen of het uitvoeren van verbouwingswerken, voor zover deze wijzigingen vergunningsplichtig zijn, moet het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aangelegd worden, zoals verder in dit artikel bepaald.

Indien het vereiste aantal paarkeerplaatsen en/of fietsenstallingen volgens dit artikel niet kan worden aangelegd op eigen perceel, kan op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen de verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde compensatoire vergoeding.

§2. Verplichtingen
De verplichtingen voortkomend uit dit artikel maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning d.w.z.:
- De parkeerplaatsen en fietsenstallingen nodig om te voldoen aan deze verordening moeten als parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanwezig blijven.
- Ze mogen geen andere hoofdfunctie krijgen noch in hoofdzaak voor iets anders gebruikt worden.
- Ze moeten blijven bestaan zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden.

Indien een parkeerplaats of fietsenstalling wijzigt van hoofdfunctie dient een andere parkeerplaats of fietsenstalling voorzien te worden of dient de vervangende belasting betaald te worden

§3. Vaststellen van het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen
Op basis van de ingediende plannen van de aanvraag wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen en fietsenstallingen er volgens de verordening moeten voorzien worden. Dit aantal wordt in de vergunning vermeld.

§4. Aanleg parkeerplaatsen en fietsenstallingen
§4.1. Wat is aanleggen?
Onder aanleg van een parkeerplaats of fietsenstalling wordt verstaan:
- Het bouwen van een nieuwe parkeerplaats of fietsenstalling;
- Het in volle eigendom, in erfpacht, met recht van opstal of in vruchtgebruik bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats of fietsenstalling, die enerzijds voldoet aan de voorwaarden van dit artikel en anderzijds nog niet gebruikt werd voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen welke in overtreding aangelegd werden komen niet in aanmerking als bestaande parkeerplaats of fietsenstalling.

§4.2 Waar aanleggen?
De parkeerplaatsen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op het perceel zelf waarop het gebouw zal komen.

De ligging van de parkeerplaatsen en fietsenstalling moet op het bouwplan, gevoegd bij de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, aangegeven worden en als dusdanig aangelegd worden.

§4.3 Hoe aanleggen?
Alle parkeerplaatsen moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden.

De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het perceel, dat ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften voor bebouwing bestemd is. Er dient vooral over gewaakt te worden dat de waterdoorlatende verharding het niet haalt op het groen, m.a.w. dat het deel van de percelen, dat voor tuinen en groene stroken bestemd is, niet wordt opgeofferd aan parkeerplaatsen. De oppervlakte aan parkeerplaatsen en noodzakelijke verhardingen aangelegd in de tuinzone dient beperkt te worden tot maximum 10% van de perceelsoppervlakte. Voor de toepassing van deze regel zal het in veel gevallen noodzakelijk zijn te eisen dat de parkeerplaatsen ofwel in het gebouw zelf, ofwel ondergronds onder de groene ruimten worden aangelegd. De aanleg van parkeerplaatsen onder de groene stroken kan worden toegestaan wanneer aan de volgende vier voorwaarden is voldaan:
- Het dak van de garage moet plat zijn;
- Het mag niet meer dan één meter boven het maaiveld uitsteken;
- Het dak moet voorzien worden van een intensief groendak;
- De buitenmuurtjes die boven de grond uitsteken moeten verborgen worden door plantengroei.

Inzake de op- en afritten van ondergronds gelegen garages in gebouwen die met de voorgevel op de rooilijn komen te staan zullen enkel die op- en afritten worden toegestaan die, binnen het gebouw, over een afstand van 5 meter van de voorgevel af, een helling van ten hoogste 4% hebben.

§4.4 Berekening aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen
Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen en fietsenstallingen wordt als volgt bepaald:
- Aan de hand van de opgegeven of vastgestelde functies wordt per functie nagegaan hoeveel parkeerplaatsen en fietsenstallingen er nodig zijn.
- De netto-vloeroppervlakte wordt per bouwlaag berekend.
- Het aantal vereiste parkeerplaatsen en fietsenstallingen wordt bekomen door de berekende netto-vloeroppervlakte (of het aantal eenheden) te delen door de oppervlakte (of het aantal eenheden) van de norm voor de betreffende functie. Hierbij wordt afgerond naar het lagere gehele getal indien de rest van de deling minder bedraagt dan 0,50. Er wordt afgerond naar het hogere gehele getal indien de rest van de deling groter of gelijk is aan 0,50
- Bij verbouwing wordt steeds een vergelijkende berekening gemaakt tussen de reeds bestaande functie en de nieuwe functie, volgens deze verordening. Het verschil tussen beide berekeningen geeft het nodig aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aan.
- Per functie kunnen speciale berekeningswijzen aangegeven worden.
- Functies die eerder wederrechtelijk gerealiseerd werden, kunnen niet in aanmerking genomen worden voor de bepaling van de vorige toestand.

§5. Parkeernormen
Wanneer voor een gebied een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) werd opgemaakt en deze andere normen opleggen hebben deze voorrang op de algemene norm. Indien een functie niet voorkomt in de volgende opsomming, zal de functie ingedeeld worden bij een vergelijkbare functie.

§5.1 Eengezinswoningen met een gevellengte kleiner of gelijk aan 7m gelegen in een aaneengesloten bebouwing
Normering:
- Voor deze gebouwen zijn er **geen parkeerplaatsen** nodig

Berekeningswijze:
- Indien deze gebouwen veranderen van functie is hiervoor ook geen aftrek mogelijk bij de berekening van de ontbrekende parkeerplaatsen

§5.2 Andere eengezinswoningen
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per woonentiteit van minder dan 250m² netto-vloeroppervlakte.
- Voor woonentiteiten van 250m² netto-vloeroppervlakte of meer dient per bijkomende begonnen schijf van 250m² een extra parkeerplaats voorzien te worden.
- Minimum fietsenstallingen: 2 fietsenstallingen

§5.3 Meergezinswoningen, studio's en appartementen
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per woonentiteit van minder dan 100m² netto-vloeroppervlakte
- voor woonentiteiten van 100m² netto-vloeroppervlakte of meer dient per bijkomende begonnen schijf van 100m² een extra parkeerplaats voorzien te worden
- per schijf van 3 woonentiteiten of studio's dient 1 extra parkeerplaats voorzien te worden
- minimum fietsenstallingen: 2 fietsenstallingen per woonentiteit

Verbouwing
- Indien door de verbouwingswerken bijkomende woonentiteiten ontstaan, dan gelden dezelfde regels als voor nieuwbouw voor elke nieuwe woongelegenheid.
- Indien dit niet het geval is: één parkeerplaats en twee fietsenstallingen meer voor elke bestaande woonentiteit, waarvan de oppervlakte met tenminste 50m² vergroot en waarvan de totale netto-vloeroppervlakte na de verbouwing meer dan 150m² bedraagt.

§5.4 Rust- en verzorgingstehuizen (RVT)
Normering:
Nieuwbouw:
- 1 parkeerplaats per 3 kamers, vermeerderd met 1 parkeerplaats per schijf van 10 kamers
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per 5 kamers

Verbouwing:
- 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van 3 kamers vermeerdert met 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van 10 kamers.
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende schijf van 5 kamers

§5.5 Gebouwen voor diensten en vrije beroepen
Normering:
Nieuwbouw:
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: wanneer vloeroppervlakte groter is dan 150m², 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte

Verbouwing:
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 100 m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: wanneer vloeroppervlakte groter is dan 150m², 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte

Vrijstelling:
- Indien de ruimte beperkt wordt tot maximum 100m² is er geen parking of fietsenstalling nodig voor deze bestemming
- Indien het gebouw gelegen is in één van de volgende straten kan, op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen, een afwijking bekomen worden op de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen: Molenstraat, Sint-Jansplein, Gemeenteplein, Sint-Martinusstraat, Sint-Martinusplein en Mechelsesteenweg van Gemeenteplein tot Kruisschanslei.

§5.6 Gebouwen voor hypermarkt
Normering:
Nieuwbouw:
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 25 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte

Verbouwing:
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 25 m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 100m² vloeroppervlakte

§5.7 Gebouwen voor handel op streekverzorgend niveau
Normering:
Nieuwbouw:
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 75m² vloeroppervlakte

Verbouwing:
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 50 m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 75m² vloeroppervlakte

Vrijstelling:

Indien het gebouw gelegen is in één van de volgende straten kan, op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen, een afwijking bekomen worden op de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen: Molenstraat, Sint-Jansplein, Gemeenteplein, Sint-Martinusstraat, Sint-Martinusplein en Mechelsesteenweg van Gemeenteplein tot Kruisschanslei.

§5.8 Gebouwen bestemd handel op gemeente- of wijkverzorgend niveau
Normering:
Nieuwbouw:
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 75 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte

Verbouwing:
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 75 m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte

Vrijstelling:
Indien het gebouw gelegen is in één van de volgende straten kan, op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen, een afwijking bekomen worden op de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen: Molenstraat, Sint-Jansplein, Gemeenteplein, Sint-Martinusstraat, Sint-Martinusplein en Mechelsesteenweg van Gemeenteplein tot Kruisschanslei.

§5.9 Gebouwen voor handel op buurtverzorgend niveau
Normering:
Nieuwbouw:
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 25m² vloeroppervlakte

Verbouwing:
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 100 m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 25m² vloeroppervlakte

Vrijstelling:
- Indien het gebouw gelegen is in één van de volgende straten kan, op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen, een afwijking bekomen worden op de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen: Molenstraat, Sint-Jansplein, Gemeenteplein, Sint-Martinusstraat, Sint-Martinusplein en Mechelsesteenweg van Gemeenteplein tot Kruisschanslei.

§5.10 Hotels/motels
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per schijf van 3 hotelkamers vermeerderd met 1 parkeerplaats voor elk begonnen deel van een schijf van drie hotelkamers.

- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 3 hotelkamers.
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen

Berekeningswijze:
Volgens de gegevens op het plan; bureelruimte, personeelsrefter, keuken en bergruimten worden niet meegerekend voor zover ze uitsluitend dienen voor de hotelfunctie, de andere ruimten worden volgens hun functie gerekend.

§5.11 Gebouwen voor kamers
Normering:

Nieuwbouw

- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 kamers
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 10 kamers
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per kamer

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 3 kamers.
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 10 kamers
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende kamer

Vrijstelling:

- indien het maximum aantal kamers beperkt wordt tot 3 is er geen parkeerplaats nodig voor deze bestemming

§5.12 Schouwburgen, bioscopen, concertgebouwen, congresgebouwen, auditoria, vergaderzalen en gelijkaardige
Normering:

Nieuwbouw

- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 10 zitplaatsen
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per begonnen schijf van 10 zitplaatsen

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 10 zitplaatsen.
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per bijkomende begonnen schijf van 10 zitplaatsen

§5.13 Ziekenhuizen
Normering:

Nieuwbouw

- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van drie patiëntenbedden
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 5 patiëntenbedden

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van drie patiëntenbedden
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende schijf van 5 patiëntenbedden

Berekeningswijze:
- nieuwbouw: volgens de gegevens van het plan
- verbouwing: volgens de gegevens op het plan, een aftrek is mogelijk voor functiewijzigingen op basis van een vergelijking tussen de bestaande en de nieuwe functie.

§5.14 Dancings
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 5 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50m²

Verbouwing
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 5 m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 50m²

§5.15 Commerciële recreatieruimtes
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 75m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per begonnen schijf van 50m2 vloeroppervlakte

Verbouwing
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 75m2 vloeroppervlakte.
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per bijkomende begonnen schijf van 50m2 vloeroppervlakte

§5.16 Sportzalen
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 25m2 vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 15 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per begonnen schijf van 25m2 vloeroppervlakte

Verbouwing
- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 25m2 vloeroppervlakte.
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 15 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per bijkomende begonnen schijf van 25m2 vloeroppervlakte

§5.17 Sportterreinen
Normering:
Nieuwbouw
- 1 parkeerplaats per 250 m2 nodige terreinoppervlakte (d.w.z. inclusief de verplichte randzone)
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per 250

m2 nodige terreinoppervlakte (d.w.z. inclusief de verplichte randzone)

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 250 m2
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 3 fietsenstallingen per bijkomende 250 m2 nodige terreinoppervlakte (d.w.z. inclusief de verplichte randzone)

§5.18 Kantoorgebouwen

Normering:

Nieuwbouw

- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50m²

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 50m² vloeroppervlakte
- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 50m²

Vrijstelling:

- indien de ruimte beperkt wordt tot 100m² is er geen parkeerplaats nodig voor deze bestemming.

§5.19 Industriële en ambachtelijke gebouwen, werkplaatsen, KMO, transport,...

Normering:

Nieuwbouw

- 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100m² bedrijfsoppervlakte
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 100m²

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 100m² bedrijfsoppervlakte
- Minimum aantal fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per bijkomende begonnen schijf van 100m²

§5.20 Autoherstelplaatsen, garages, benzinestations

Normering:

Nieuwbouw

- 1 parkeerplaats per 50m² bedrijfsoppervlakte

Verbouwing

- 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.

§5.22 Onderwijsinrichtingen

Normering:

Nieuwbouw en **Verbouwing**

- 1 parkeerplaats per klaslokaal vermenigvuldigd met volgende coëfficiënten:

	Parkeerplaatsencoëf.	Fietsenstallingencoëf.
Kleuter- en lager onderwijs	1	5
Secundaire scholen:	2	13
Hoger onderwijs:	4	13

Andere vormen van onderwijs	2	1-5: vast te leggen door het college	

- Minimum aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten: wanneer het aantal klaslokalen groter is dan 10: 1 parkeerplaats per 25 parkeerplaatsen

Berekeningswijze:
Volgens de gegevens op het plan.
De gedeelten kantoorruimte e.d. worden als dusdanig belast.
Volgende ruimten worden aanzien als klaslokaal: instructielokaal, audiovisueel lokaal, seminarie, practicum, auditorium.
Worden niet aanzien als klaslokaal: labo's, tekenzalen, gymnastiekzalen en refters voor zover ze niet toegankelijk zijn voor het publiek.
Eventuele parkeerplaatsen ingeplant op speelplaatsen van een school worden slechts aanvaard onder volgende beperkende voorwaarden:

- de voorziene plaats dient rechtstreeks aan de openbare weg te palen
- de plaats dient volledig en bestendig afgesloten te worden van de speelplaats
- de plaats mag enkel en alleen bereikbaar zijn langs de openbare weg.

§5.21 Kinderdagverblijf
Nieuwbouw _en_**verbouwing:**
Voor kinderkribben: 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling per 75m²

DEEL 3 VERKAVELINGEN EN GLOBALE BOUWPROJECTEN

Opmerking: alle artikels van toepassing op verkavelingen zijn ook van toepassing op globale bouwprojecten

Art. 38. landschapselementen

Het college kan ook andere bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen op het terrein aanduiden als maximaal door de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject te behouden en/of in de verkaveling of globaal bouwproject te integreren elementen. Het kan gaan om, onder meer, voetwegen, waardevolle bomen, bomenrijen, bermen, hagen, houtkanten, aarden wallen, dijken, poelen, waterpartijen, bronnen, kwelzones, grachten, greppels, veldkapellen, bruggen, poorten, muren of dergelijke.

Art. 39. duurzaam verkavelen of duurzame globale bouwprojecten

Minimum 70% van de kavels (of gebouwen voor een globaal bouwproject) van elke nieuwe verkaveling (of globaal bouwproject) zijn zongericht georiënteerd. D.w.z. de kavels (of gebouwen) zijn als zodanig te oriënteren dat 1 gevel op het zuiden (met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 30°) gericht is.

De verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject houdt hiermee ook rekening bij het bepalen van nieuwe hoofdassen van de verkaveling of globaal bouwproject.

Art. 40. lasten

Volgende lasten worden aan de afgifte van een verkavelingvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor een globaal bouwproject verbonden en aan de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject opgelegd indien van toepassing:

§1. Alle kosten voor de uitvoering van de in de verkavelingvergunning of stedenbouwkundige vergunning van het globaal bouwproject opgelegde werken, met inbegrip van de studiekosten, uitwerking van aannemingsbescheiden en controleposten, zijn ten laste van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject, o.a.:

§1.1 Aanleggen van wegenis en rioleringen met bijhorigheden:
Alle kosten voor grondwerken, aanleg van wegenis en gescheiden riolering en de aansluiting op de bestaande infrastructuur, met inbegrip van de studie- en controlekosten van deze infrastructuur, zijn ten laste van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject. Indien geen riolering wordt aangelegd omdat deze niet kan worden aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie voorziet de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject in een KWZI of IBA's.

Indien de bevoegde overheid beslist heeft infrastructuurwerken, die deels noodzakelijk zijn voor de volledige uitrusting van de verkaveling of globaal bouwproject, zelf uit te voeren dan kan het college van burgemeester en schepenen een forfaitair bedrag eisen voor de werken die ze zelf zal uitvoeren. Dit bedrag wordt als volgt vastgesteld: de kosten worden geraamd door het gemeentebestuur op basis van recente aanbestedingsprijzen, ze worden verhoogd met 1% proefkosten, 10% prijsherziening en de BTW.

§1.2.Aanleggen van voetpaden, beplantingen en speelzones:
De voetpaden dienen aangelegd te worden voor:

- Verkavelingen: voor de eerste verkoop van een kavel en/of constructie.
- Globaal bouwproject: de eerste verkoop en/of verhuring van het

geheel of een gedeelte van het globaal bouwproject.

De beplantingen, groene ruimten en speelruimten dienen aangelegd te worden ten laatste wanneer voor:

- Verkaveling: 70% van het totaal aantal bouwkavels bebouwd en bewoond zijn of binnen de 2 jaar na de eerste inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister.
- Globaal bouwproject: de eerste verkoop en/of verhuring van het geheel of een gedeelte van het globaal bouwproject.

§1.3. aanleg en aanpassing van nutsleidingen:
De aanleg en de aanpassing van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit-, gas-, water-, kabeldistributie-, telefoon- en waterleidingen en openbare verlichting met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net, zijn ten laste van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject. De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden.

De bestaande bovengrondse nutsleidingen moeten ondergronds gebracht worden wanneer het projectgebied een minimumbreedte heeft van 40m.

De aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen dienen te geschieden in overeenstemming met de eisen van de betrokken nutsmaatschappijen.

Bij bestaande nutsvoorzieningen moet de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject aan de nutsmaatschappijen een deel van de kosten van de cabines en/of versterkers betalen in overeenstemming met de geldende stelregels van de betrokken nutsmaatschappijen.

Er dient te worden gestreefd naar energiezuinige openbare verlichting met een minimale lichtpollutie.

De nutsleidingen en de openbare verlichting moeten kosteloos aan het gemeentebestuur worden overgedragen.

§1.4. groen ruimten:
Bij een verkaveling of globaal bouwproject moet de nodige ruimte voor de aanleg van aaneengesloten openbare groene ruimten voorzien worden, naast de beplanting aan de wegen.

De minimale hiertoe benodigde oppervlakte wordt bepaald op minstens 5% van de bruto oppervlakte van het verkavelings- of globaal bouwprojectgebied.

De groene zone mag niet ingenomen worden door waterbufferpartijen.

Alle kosten voor grondwerken, aanleg met inbegrip van de studie- en controlekosten, zijn ten laste van de verkavelaar.

§1.5. speelruimten:
Bij een verkaveling of globaal bouwproject moet de nodige ruimte voor de aanleg van aaneengesloten openbare speelruimten voorzien worden, naaste de groene ruimten.

De minimale hiertoe benodigde oppervlakte wordt bepaald op minstens 5% van de bruto oppervlakte van het verkavelings- of globaal bouwprojectgebied.

De speelzone mag niet ingenomen worden door waterbufferpartijen.

De speelzone mag wel een aaneengesloten geheel vormen met de groenzone, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van beide zones dan minstens 10% van de bruto oppervlakte van het verkavelings- of globaal bouwprojectgebied bedraagt.

Alle kosten voor grondwerken en aanleg met inbegrip van speeltoestellen, valdempende bodem, beplanting en afsluiting, evenals van de studie- en controlekosten, zijn ten laste van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globale bouwproject.

De verkavelaar of ontwikkelaar van het globale bouwproject kan er ook voor kiezen deze werken en de voorbereiding ervan door de gemeente te laten uitvoeren. In dat geval moet hij er enkel voor zorgen dat het als speelzone voorziene gedeelte bouwrijp is en vrij van alle bouw- en sloopafval, en de som van 25 euro/m² (index 2009 - jaarlijks aanpasbaar aan de index) (advies gecoro dd. 17/08/2009) speelzone overmaken aan de gemeente zodat die de aanleg voor haar rekening kan nemen.

§1.6. grondafstand
De gronden die ingelijfd dienen te worden in het openbaar domein (voor wegenis, waterafvoer, voet- en fietspaden, groene zones,…), dienen kosteloos afgestaan te worden aan het gemeentebestuur.
De opmetingsplannen voor deze grondafstand en de afpalingen van de over te dragen gronden worden door en op kosten van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject opgemaakt en uitgevoerd.

De gronden in verkavelingen of globaal bouwproject gelegen langs bestaande openbare wegen, worden bezwaard met een erfdienstbaarheid non-aedificandi en het gedogen van de aanleg en het onderhoud van nutsleidingen en andere werken van algemeen belang zoals straatnaamborden, verkeersborden, verlichtingspalen e.d. De verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject duidt daartoe in de verkavelings- of globaal bouwprojectplannen een zone van erfdienstbaarheid non-aedificandi aan. De vergunningverlenende overheid kan de oppervlakte van de erfdienstbaarheid non-aedificandi vastleggen bij het verlenen van de verkavelingvergunning of stedenbouwkundige vergunning van het globale bouwproject.

§1.7. afpaling van de bouwkavels
De bouwkavels dienen afgepaald te worden langs de rooilijn binnen de zes maand na aflevering van de verkavelingsvergunning. De markering van de bouwkavels moet gebeuren door middel van merkpalen in duurzaam materiaal (niet in hout, plastiek of door beschildering).

§2 De verkavelaar of de ontwikkelaar van het globale bouwproject dient een bankwaarborg voor te leggen als garantie van de volledige uitrusting van de infrastructuurwerken (riolering met bijhorigheden, wegen, parkeerplaaatsen, aanlag en aanpassing van de nutsleidingen, aanleg van bufferzones, inrichting van de gronden welke dienen voor de aanleg van speelruimten en groene ruimten, aanleg van voetpaden en bijhorend groen,...), die noodzakelijk zijn voor de volledige uitrusting van de verkaveling of het globale bouwproject.
Deze bankwaarborgen zullen overeenkomen met de aanbestedingsbedragen of eisbare bedragen op naam van de gemeente of de nutsmaatschappijen.

Deze bankwaarborgstelling moet vermelden dat bij niet afwerking van de gestarte werken, de gemeente en de nutsmaatschappijen bij eerste vraag deze bedragen mogen opeisen ter afwerking van de werken.
De bankwaarborg voor de eisbare bedragen moet vermelden dat, bij niet betaling van de eisbare bedragen drie maanden na de vordering ervan, bij eerste vraag het bedrag opgevorderd wordt.

Het attest van de bankwaarborg wordt aan de gemeente voorgelegd samen met de goedgekeurde inschrijving (prijsofferte) en dit voor het bevel tot aanvang der werken.
Het saldo van deze bankwaarborg zal pas vrijgegeven worden bij de instemming van het college van burgemeester en schepenen met de definitieve oplevering van de werken.

§3. Alle inbreuken op de regels van het vak en op de opgelegde verplichtingen ter uitvoering van de werken, worden door de gemeentediensten vastgesteld in een proces-verbaal waarvan dadelijk een afschrift per aangetekende brief aan de verkavelaar of ontwikkelaar van het globale bouwproject wordt gezonden.
De verkavelaar of ontwikkelaar van het globale bouwproject dient uiterlijk dertig dagen na de datumstempel van de aangetekende brief waarmee hem het in het vorige lid bedoelde proces-verbaal werd toegezonden, hetzij de gebreken te verhelpen, hetzij bij een aan het college gerichte aangetekende brief zijn verweermiddelen voor te dragen. Zijn onthouding wordt beschouwd als een erkenning van de vastgestelde feiten.
Blijft de onenigheid bestaan, dan kan de verkavelaar of ontwikkelaar van het globale bouwproject eisen dat het voorwerp van de inbreuk door een deskundige wordt onderzocht. Deze wordt door de partijen in gemeen overleg aangesteld. Bij ontstentenis aan een akkoord daarover stelt elke partij een deskundige aan.
De partij die geen deskundige aanstelt wordt geacht zich neer te leggen bij de besluiten van de door de andere partij aangewezen deskundige.

§4.Na volledige uitrusting van de verkaveling of globaal bouwproject dient de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject de voorlopige oplevering van de werken bij het college aan te vragen. Bij zijn aanvraag tot voorlopige oplevering voegt de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject volgende gegevens (indien van toepassing):

1° de bewijzen van uitvoering van de nutsleidingen door de bevoegde nutsmaatschappijen of van voldoende betaling en het bewijs van storting van de sommen;
2° een opmetingsplan per lot in de verkaveling;
3° een postinterventiedossier in overeenstemming met het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, omvattende een as-built-plan in digitale vorm en in geplotte versie;
4° proefverslagen, inspectieverslagen, videobanden van de cameraopnamen en materiaalattesten van de geleverde materialen inzake conformiteit met besteksbepalingen of vigerende normen.

Binnen dertig dagen na de ontvangst van deze aanvraag worden de werken door de gemeentediensten bezocht en wordt door hen een tegensprekelijk proces-verbaal van de voorlopige oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.

Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de voorlopige oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Wanneer het college met de voorlopige oplevering akkoord gaat, geeft ze, op verzoek van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject, gestaafd met documenten (facturen, werfverslagen en dergelijke), aan de financiële instelling de opdracht om 75% van de waarborg over te maken.

§5.De definitieve oplevering (= eindoplevering) gebeurt twee jaar na de voorlopige oplevering.

Op initiatief van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject wordt overgegaan tot de definitieve oplevering van de werken en wordt proces-verbaal van de definitieve oplevering of weigering van de werken opgesteld, onder voorbehoud van akkoord van het college.

Het college gaat binnen een maand na of ze haar akkoord verleent aan de definitieve oplevering. Indien dit niet zo is, verhelpt de verkavelaar of de ontwikkelaar van het globaal bouwproject de vastgestelde tekortkomingen en vraagt opnieuw de instemming van het college aan.

Wanneer het college met de definitieve oplevering akkoord gaat geeft ze, op verzoek van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject, gestaafd met documenten (facturen, werfverslagen en dergelijke), aan de financiële instelling de opdracht om de resterende 25% van de waarborg over te maken.

§6.De gronden die ingelijfd dienen te worden in het openbaar domein, zoals voet- en fietspaden, waterpartijen en publieke ruimten, dienen kosteloos afgestaan te worden aan het gemeentebestuur, ten laatste op de datum van de definitieve oplevering.

De opmetingsplannen voor de grondafstand (digitaal en op papier), de oorsprong van eigendom, de afpaling van de over te dragen gronden en de bodemattesten worden door en op kosten van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject opgemaakt en uitgevoerd.

De kosten van de grondafstanden, met inbegrip van de registratie- en notariskosten en kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor, vallen volledig ten laste van de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject.
Tot de datum van inlijving in het openbaar domein voert de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject alle herstellingen uit die nodig zijn om de werken in goede staat te houden en de veiligheid van alle weggebruikers te vrijwaren.

Vanaf de datum van inlijving in het openbaar domein, staat het college verder in voor de onderhouds- en instandhoudingwerken.

De openbare verlichting moet kosteloos aan het gemeentebestuur worden overgedragen.

DEEL 4 INWERKINGTREDING - OPHEFFING

Artikel 41. inwerkingtreding - opheffing:
De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1' treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad en vervangt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement' (b.d. 07/09/2006) en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (b.d. 23/02/2006)

De aanvragen tot stedenbouwkundige- en verkavelingsvergunning waarvoor het ontvangstbewijs werd afgeven voor de inwerkingtreding van de stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1' zijn vrijgesteld van toepassing van deze verordening. Op deze aanvragen is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement' (b.d. 07/09/2006) en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (b.d. 23/02/2006) (advies RO-Vlaanderen dd. 10/08/2009) van kracht.

~~BIJLAGEN~~

~~Bijlage 1: Inhoudelijke vereisten voor een mobiliteitsstudie~~

~~Een mobiliteitsstudie moet de volgende onderdelen:~~

~~1. Beschrijving van het huidig bereikbaarheidsprofiel~~
~~Beschrijving van hoe de site, waar het bouwproject wordt ingeplant, momenteel bereikbaar is en dit zowel voor auto, openbaar vervoer, fiets en voetganger. Daarbij worden de knelpunten inzake bereikbaarheid en de verkeersintensiteit op de toeleidende wegen en kruispunten in kaart gebracht.~~

~~2. Verkeersgeneratie~~
~~Een beschrijving van de verkeersgeneratie van de site geeft aan hoeveel verkeer deze site door het bouwproject bijkomend zal aantrekken. Dit geldt zowel voor personenverkeer als voor goederenverkeer (indien toepasselijk). Deze gegevens moeten voor het personenverkeer worden gespecificeerd naar werknemers en bezoekers en naar spits- en dalperiode.~~
~~De maatgevende momenten (ontwerpdag, ontwerpuur) moeten worden beschreven. Bij de bepalingen van de ontwerpdag en het ontwerpuur zijn een aantal elementen van wezenlijk belang:~~

- ~~In eerste instantie vormen de mobiliteitseffecten van het project altijd een surplus, ze komen bovenop de bestaande verkeersintensiteiten op de huidige verkeersinfrastructuur. M.a.w., bij het bepalen van de gevolgen van een dergelijk project moet telkens worden nagegaan in hoeverre de piek- en dalperiodes ervan (al dan niet) corresponderen met het gewone dagelijkse verkeer, dat evenzeer piek- en dalperiodes kent;~~
- ~~Wat de invloed van het project zelf betreft kan voor het ontwerpuur in de piek niet eenduidig één enkel tijdstip worden aangeduid, omdat er een uitgesproken verschil is in d epieken van het toekomend verkeer en die voor het wegrijdend verkeer. M.a.w., er moet zowel voor het toekomend als voor het vertrekkend verkeer een aparte spitsperiode worden onderzocht, per rijrichting;~~
- ~~Indien nodig moet er een onderscheid gemaakt worden tussen reguliere en uitzonderlijke pieken n.a.v. speciale evenementen,~~
- ~~Het bouwproject zelf kan, zoals eerder beschreven, een aantal onderdelen omvatten die naar verkeersgeneratie en -attractie verschillend van aard zijn. Bovendien kan het voorkomen dat de verschillende bestanddelen zelf ook verschillende piekmomenten kennen t.o.v. elkaar.~~

~~Op basis van de aanduidingen van ontwerpdag en -uur wordt de verkeersgeneratie bepaald.~~

~~3. Vervoerswijzekeuze~~
~~In de berekening van de vervoerswijzekeuze wordt het aantal verplaatsingen verdeeld over de verschillende vervoerswijzen en dit volgens beredeneerde aannames. Ook hier moet -indien van toepassing- onderscheid gemaakt worden naar de verschillende onderdelen van het project toe.~~

~~4. Routekeuze en toebedeling~~
~~Op basis van weerstandsfuncties (uit te werken door bijv. een gravitatiemodel), worden de gegenereerde ritten aan het routenetwerk toebedeeld, voor de verschillende ontwerpuren en wanneer toepasselijk ook de verschillende modi.~~

~~5. Te verwachten effecten op het vlak van verkeer~~

~~De verwachte mobiliteit als gevolg van het project geeft aanleiding tot een bepaalde wegvak- en lijnbelasting en een bepaalde parkeerbehoefte. Deze belasting en de parkeerbehoefte moeten getoetst worden aan de toekomstige capaciteiten en ruimtelijke mogelijkheden. Er moet expliciet nagegaan worden waar er problemen dreigen te ontstaan qua capaciteit in het netwerk.~~
~~Ook de impact op de verkeersleefbaarheid in de (woon-)omgeving van het project moet worden nagegaan.~~
~~Op basis van dit onderzoek, wordt het ontsluitingconcept voor de site vastgelegd. Wanneer bv. Kruispunten dreigen vast te lopen, zal men hier expliciet onderzoeken en gedetailleerd weergeven welke maatregelen dienen te worden genomen om de berekende impact te milderen dan wel weg te werken (bijv. voorstel van andere kruispuntindeling, voorstel van andere lichtenregeling).~~
~~Er moet worden aangegeven wanneer blijkt dat de impact zodanig is, dat op geen enkele manier de verkeersimpact aanvaardbaar kan worden gehouden.~~

~~6. Parkeren~~
~~Onverminderd de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moet een raming van de parkeerbehoefte voor het bouwproject worden opgemaakt, opgesplitst naar de verschillende functies en rekening houdend met het feit dat pieken veroorzaakt door verschillende activiteiten mogelijk kunnen samenvallen. Ook de behoefte aan fietsstallingen wordt hier berkend.~~

~~7. Duurzaamheidstoets~~
~~In deze toets zal worden nagegaan welke maatregelen de projectontwikkelaar zal nemen, opdat het gebruik van de duurzame vervoerswijzen zou toenemen. Enkele mogelijkheden zijn (naargelang het project): verbeteren van de fietsverbindingen, inpandige fietsaccommodatie (in principe zijn inpandige fietsstallingen steeds een must), fietsvergoeding, inleggen van een shuttle naar OV-knooppunten of station, volledige terugbetaling van het OV-abonnement aan de werknemers, vragen van parkeergeld, inschakelen van een externe vervoermanager, opzetten van een carpoolcampagne, enz.~~

~~8. Sensiviteitstoets~~
~~In deze laatste fase wordt aangegeven welke de gevolgen kunnen zijn van de variaties in aannames (bv. Andere verdeling spits-dal, andere verdeling van herkomst van het verkeer). Bedoeling is om na te gaan of variaties in aanname, alsnog zorgen voor een ander beeld qua netwerkbelasting en zo de oorspronkelijke resultaten van de MOBER kunnen vertekenen.~~

(advies RO-Vlaanderen dd. 10/08/2009)