

***Stedenbouwkundige verordening bijkomende normen
inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen***

***Gemeente Merchtem – 15 december 2025
dossier vaststelling gemeenteraad***

Versie	Goedkeuring gemeenteraad	Ontwerper
Eerste versie	26 november 2018	Antea Belgium nv en dienst omgeving
Tweede versie	16 december 2019	Antea Belgium nv en dienst omgeving
Derde versie	15 december 2025	Dienst omgeving

Procedure oorspronkelijke verordening

Bij besluit van 13 juni 2018 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem ingestemd met het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De gemeente organiseerde een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 21 juni 2018 tot en met 20 juli 2018. Op 26 november 2018 keurde de gemeenteraad de verordening goed, rekening houdende met de ingekomen adviezen en geformuleerde opmerkingen en bezwaren.

Procedure eerste herziening verordening

In de zitting d.d. 11 april 2019 besliste het college van Burgemeester en Schepenen tot doorvoeren van een aantal aanpassingen aan voorliggende verordening die de realiseerbaarheid van kwalitatieve projecten moeten ondersteunen.

Zo wordt onder meer de maatvoering voor het stallen en parkeren van personenauto's op terrein en in garages aangepast. De heden voorliggende maatvoering is gebaseerd op de actuele richtlijnen en ontwerperegels inzake maatvoering voor parkeren en stallen van voertuigen. Hiervoor heeft de gemeente teruggegrepen naar de NEN 2443 "parkeren en stallen van, personenauto's op terreinen en in garages" van maart 2013 uitgegeven door de Nederlandse normcommissie. De gemeente beschikt over een licentie voor het gebruik van deze normen. De NEN 2443 "parkeren en stallen van, personenauto's op terreinen en in garages" van maart 2013 is tevens van toepassing voor alle gevallen die niet in deze verordening verder verduidelijkt worden.

Naast de parkeernorm wordt tevens een groennorm ingevoerd. Voor elke meergezinswoning moet, per wooneenheid die gerealiseerd wordt na de inwerkingtreding van de verordening, een niet verharde tuinzone worden gerealiseerd van minimum 20m².

Tenslotte wordt de verordening ook van toepassing bij uitbreiden en verbouwen van bestaande woningen indien het aantal wooneenheden stijgt. De parkeernorm en de groennorm worden dan van toepassing op het volledige gebouw, alle overige bepalingen enkel op de nieuwe wooneenheden.

Procedure tweede herziening verordening

In de zitting d.d. 22 mei 2025 besliste het college van Burgemeester en Schepenen tot doorvoeren van een aantal aanpassingen aan voorliggende verordening die de realiseerbaarheid van kwalitatieve projecten moeten ondersteunen.

De basis van de oorspronkelijke stedenbouwkundige verordening wordt behouden, maar er worden enkele aanpassingen aangebracht. Zo worden de afwijkingsmogelijkheden verder uitgebreid, maar enkel voor bepaalde gebouwen en doelgroepen. Voor sociale huisvesting, gebouwen met erfgoedwaarde en reconversie van kwalitatieve gebouwen worden afwijkingen mogelijk gemaakt.

Bij de begrippen worden enkele zaken geschrapt, gezien ze niet voorkomen in de verordening. Wat verstaan wordt onder een rolstoel aanpasbare wooneenheid wordt verduidelijkt, en er wordt een waarborg van 2.500 euro voorzien om de correcte uitvoering van deze eenheden te controleren.

De vereisten voor afvalberging worden aangepast, vanaf 11 wooneenheden is de leidraad van Intradura van toepassing, tot 10 wooneenheden blijft de bestaande regel in voege. Er wordt toegevoegd dat bij een groepsbouwproject van verschillende meergezinswoningen van 2 of 3 wooneenheden, de wooneenheden moeten samengeteld worden om de coëfficiënt van het aantal parkeerplaatsen te bepalen.

Ten slotte worden de afwijkingsmogelijkheden voor de vereiste oppervlakte aan groen geschrapt.

Afbakening plangebied

Het toepassingsgebied omvat het grondgebied van de gemeente Merchtem.

De verordening is van toepassing in de zones waar meergezinswoningen toegelaten zijn of vergund geacht zijn. Dit geldt zowel voor bestemmingszones op het gewestplan die nog van toepassing zijn, als voor bestemmingszones bestemd in een BPA of RUP waar meergezinswoningen toegelaten zijn of vergund geacht zijn.

Doel

Om aanvragen voor het oprichten van meergezinswoningen of het transformeren van bestaande gebouwen naar meergezinswoningen binnen de gemeente te kunnen toetsen aan een aantal vereisten inzake woonkwaliteit en inpasbaarheid in het ruimtelijk weefsel, is een gemeentelijke verordening opgemaakt. Aangezien het oprichten van meergezinswoningen impact heeft op de verkeersgeneratie en het parkeren, heeft het bestuur ervoor gekozen om deze aspecten mee te integreren in één verordening. Op deze wijze wil het bestuur bij nieuwe ontwikkelingen, een aantal kwalitatieve aspecten verankeren.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “*bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen*” draagt bij aan kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgevingen.

Overgangsbepalingen

De stedenbouwkundige verordening gaat in voege op 1 maart 2026, tot zolang blijft de vorige versie gelden. Aanvragen tot omgevingsvergunning ingediend vanaf 1 maart 2026 moeten voldoen aan de nieuwe verordening.

Checklist

De opvolging van de noodzakelijke maatregelen zal plaatsvinden op basis van een checklist die de gemeente hanteert als leidraad bij elke aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning, het verbouwen van een gebouw waarbij het aantal wooneenheden verhoogt of iedere aanpassing aan een vergunde of vergund geachte meergezinswoning die werd gebouwd sinds de invoering van de oorspronkelijke verordening. Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bovenvermelde werken is het verplicht om de checklist toe te voegen aan de aanvraag, bij afwezigheid kan de aanvraag onvolledig verklaard worden. De checklist is beschikbaar via de gemeentelijke website.

Toelaatbare afwijkingen op de verordening

Afwijkingen op de stedenbouwkundige verordening zijn enkel mogelijk voor specifieke projecten, deze limitatieve lijst en haar mogelijke afwijkingen worden hier opgesomd. Overige afwijkingen zijn volledig uitgesloten. Het college van burgemeester en schepenen beslist of deze afwijking al dan niet wordt toegestaan, het is niet omdat een project hieronder kan vallen dat dit een garantie is op een toelating tot afwijking. Het blijft de bedoeling dat projecten die afwijken van de verordening zich toch richten naar de opgenomen normen. Elke wooneenheid moet steeds voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid.

Sociale huisvesting

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor sociale huisvesting kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de woonkwaliteit - art.4 en parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5. Er dient wel telkens minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien te worden.

Deze sociale woningen kunnen gerealiseerd worden door een sociale huisvestings-maatschappij, door de gemeente zelf of door een private ontwikkelaar. In het geval dat ze gebouwd worden door de gemeente of door een private ontwikkelaar dienen deze woningen verkocht te worden, of verhuurd te worden voor een periode van minstens 9 jaar, aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

Gebouwen met erfgoedwaarde

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor gebouwen met erfgoedwaarde kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Een gebouw dient minstens op de lijst van vastgesteld bouwkundig erfgoed te staan om aanzien te worden als een gebouw met erfgoedwaarde. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de woonkwaliteit - art.4 en parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5.

Reconversie van kwalitatieve uitzonderlijke gebouwen

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor de reconversie van bestaande kwalitatieve uitzonderlijke gebouwen kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5, en enkel wat betreft de verplichting tot ondergronds en inpandig parkeren, de overige aspecten dienen wel behouden te blijven. Dit voorschrift zorgt voor de valorisatie van bestaande kwalitatieve uitzonderlijke gebouwen, waarbij het zonde zou zijn om ze af te breken.

Onder kwalitatieve uitzonderlijke gebouwen kunnen verschillende gebouwen vallen; bijvoorbeeld een voormalig industrieel gebouw, een voormalige loods, etc. De gebouwen die voldoende kwalitatief zijn worden beter behouden en eventueel verbouwd, en daarom mogen ze afwijken van de verordening. De verplichting tot ondergronds en inpandig parkeren wordt geschrapt, zodat het desbetreffende gebouw behouden kan blijven. Het gebouw kan zowel zelf gebruikt worden om de meergezinswoning in te richten, maar kan ook dienen als overdekte parking bij een nieuwbouw meergezinswoning op hetzelfde perceel.

De beoordeling van wat aanzien kan worden als kwalitatief uitzonderlijk gebouw, en dus in aanmerking komt voor dit voorschrift, is de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Ze gebruikt hiervoor het onderstaande toetsingskader, elk element dient gunstig beoordeeld te worden om aanzien te kunnen worden als kwalitatief uitzonderlijk gebouw:

1. Het gebouw dient hoofdzakelijk vergund (geacht) te zijn.
2. Het gebouw dient voldoende structureel in orde te zijn om de nieuwe functie te huisvesten, zijnde een meergezinswoning of parking voor wagens bij een nieuwe meergezinswoning. Een herbouw komt nooit in aanmerking, enkel een verbouwing is mogelijk. Een verbouwing mag ook niet van die orde zijn dat een oud gebouw praktisch volledig vernieuwd wordt.
3. Het te behouden gebouw heeft een visuele waarde. Bijvoorbeeld: een oud industrieel gebouw dat verwijst naar de vroegere activiteiten op de site en in de gemeente, een historisch gebouw dat toch niet geklasseerd werd als erfgoed, een herkenbaar gebouw met esthetische waarde, etc.

4. Alle parkeerplaatsen in openlucht of in een nieuwe constructie dienen binnen de 35 m vanaf de rooilijn of voorbouwlijn gerealiseerd te worden, enkel parkeerplaatsen die binnen in het bestaande gebouw voorzien worden mogen ook voorbij de 35 m komen.
5. Een eengezinswoning kan hiervoor nooit in aanmerking komen.

Vernieuwende woonvormen en cohousing

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor projecten die aanzien kunnen worden als “vernieuwende woonvorm” of “cohousing” kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de woonkwaliteit - art.4; en parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5.

Toegankelijkheid

Indien de gebouwen, bestemd voor de huisvesting van personen, niet in aanmerking komen om personen met een beperking te huisvesten, kan dit worden toegestaan, voor zo ver deze verplichting niet bij wet of besluit van toepassing is. Indien de woning wordt ingericht in functie van personen met een beperking, dient ook de private buitenruimte die bereikbaar is vanuit deze woning, toegankelijk te zijn voor personen met een beperking.

MER screening

Voor de stedenbouwkundige verordening “bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen” zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 november 2018 werd een MER screening opgemaakt. Deze MER screening werd voor advies overgemaakt aan de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid en werd er een beslissing tot ontheffing van de MER-plicht bekomen op 26 oktober 2018.

Eerste herziening

Gelet op de herziening van de gemeentelijk verordening in de loop van 2019 werd een motivatienota opgemaakt waarin de gewijzigde voorschriften worden getoetst aan een onderzoek tot milieu effectenrapportage.

Dit onderzoek geeft aanleiding tot de volgende conclusie:

Door de maatvoering voor het stallen en parkeren van personenauto's op terrein en in garages aan te passen aan meer actuele richtlijnen en de ontwerpregels en de afwijkingmogelijkheden (als niet voldaan kan worden aan het vereiste aantal parkeerplaatsen) te schrappen, zullen minder meergezinswoningen kunnen worden vergund indien niet aan een kwalitatieve ontwikkeling kan worden voldaan. Bijkomend is een verplichte groennorm bij meergezinswoningen opgenomen, wat een positief effect heeft ten aanzien van mogelijke toename van verharding op private terreinen. Tenslotte wordt ook het uitbreiden en verbouwen van bestaande woningen meegenomen als het aantal wooneenheden stijgt. Hierdoor worden de parkeernorm en de groennorm van toepassing op het volledige gebouw wat een kwalitatieve inrichting van het perceel ten goede komt.

Inhoudelijk lijkt het overduidelijk dat de wijzigingen in de gemeentelijke verordening niet van die aard zijn dat er aanzienlijke effecten zouden optreden als gevolg van de gewijzigde regelgeving. In tegendeel heeft het nemen van deze bijkomende maatregelen eerder een positief effect op de verschillende milieu aspecten die in het onderzoek naar voor zijn gebracht.

Op basis van deze vaststelling is het gemeentebestuur van oordeel dat de aanpassingen aan de stedenbouwkundige verordening geen invloed hebben op de conclusies van de reeds goedgekeurde MER-scherming zodat de beslissing van 26 oktober 2018 van de dienst Milieueffectrapportage geldig blijft.

Tweede herziening

Gelet op de herziening van de gemeentelijk verordening in de loop van 2025 werd een motivatienota opgemaakt waarin de gewijzigde voorschriften worden getoetst aan een onderzoek tot milieu effectenrapportage.

Dit onderzoek geeft aanleiding tot de volgende conclusie:

Door afwijkingen toe te laten op parkeerplaatsen voor sociale huisvesting, gebouwen met erfgoedwaarde en reconversieprojecten, kan een negatieve impact op de mobiliteit bekomen worden gezien er minder parkeerplaatsen voorzien zullen worden. Langs de andere kant geven deze afwijkingen een positieve impact op de mens en het onroerend erfgoed, er zullen ook minder verhardingen aangelegd moeten worden.

Momenteel moet er ondergronds worden geparkeerd vanaf vier wooneenheden, dit is onmogelijk bij onroerend erfgoed. Door deze afwijkingen kan de erfgoedwaarde behouden blijven en kan een nieuwe functie gegeven worden. Daarnaast kunnen de kosten gedrukt worden bij sociale huisvesting door bovengronds te parkeren in plaats van ondergronds, en door minder parkeerplaatsen te voorzien.

Rolstoeltoegankelijke wooneenheden worden duidelijker omschreven. Daarnaast wordt een waarborg van 2.500,00 euro opgelegd per opgelegde rolstoeltoegankelijke wooneenheid. Dit heeft een positieve impact voor de mens. Daarnaast moet, vanaf 10 wooneenheden, de leidraad afvalinzameling van Intradura verplicht gevolgd worden. Dit heeft een positieve impact op de omgeving en het klimaat.

Groepsbouw van meerdere meergezinswoningen met 2 of 3 wooneenheden moet samen geteld worden voor het berekenen van de parkeercoëfficiënt. Dit heeft een positieve impact op de mobiliteit, waardoor er wagens van het

openbaar domein worden gehouden en op eigen terrein moeten parkeren. Dit heeft ook een beperkte negatieve impact op het groen op eigen terrein, er zal namelijk meer verharding aanwezig zijn voor het aanleggen van meer bovengrondse parkeerplaatsen. Er moet wel nog steeds aan de groennorm voldaan worden, hierop afwijken is niet mogelijk. De beperkte negatieve impact weegt niet op tegen de positieve impact.

Het verbreden van de breedte van de privéparking ter hoogte van het openbaar domein en het feit dat de wagens voorwaarts het terrein moeten betreden en uitrijden heeft een positieve impact op de veiligheid op de openbare weg.

Er worden geen afwijkingen op de groennorm meer toegestaan. Dit heeft alleen maar een positieve impact.

Voor de stedenbouwkundige verordening “bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen” zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2025 werd een MER screening opgemaakt. Deze MER screening werd voor advies overgemaakt aan de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid en werd er een beslissing tot ontheffing van de MER-plicht bekomen op 21 november 2025.

Instandhouding na vergunning

Elk aspect dat opgelegd wordt door deze verordening en vergund wordt via een geldige omgevingsvergunning, moet in stand gehouden worden. Elke wijziging hierop is vergunningsplichtig, ook al is die volgens de dan geldende wetgeving niet vergunningsplichtig. Als voorbeeld de volgende niet-limitatieve lijst: het smaller maken van de toegang tot het openbaar domein, het afsluiten van een open parkeerplaats in de ondergrondse parkeerverdieping, het verwijderen van fietsenstallingen, etc.

Voorliggende regelgeving bepaalt de criteria voor:

- Het oprichten van meergezinswoningen;
- Functiewijziging met als doel de creatie van meergezinswoningen;
- Het verbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen, waarbij het aantal wooneenheden toeneemt.
- Het aanpassen van elementen bij een vergunde of vergund geachte meergezinswoning die gebouwd werd conform deze of een van haar voorgaande verordeningen.

Voorliggende regels zijn niet van toepassing op zorgwoningen. Huisvesting voor een groep van samenlevende personen of collectieve verblijfsaccommodaties (woonzorgcentra, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, huisvesting voor andersvaliden, ...) en huisvesting voor toeristische accommodaties die allen geen volwaardige woonentiteit zijn, worden niet beschouwd als woonentiteiten en dus ook niet als meergezinswoningen.

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor sociale huisvesting kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de woonkwaliteit - art.4 en parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5. Er dient wel telkens minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien te worden.

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor gebouwen met erfgoedwaarde kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Een gebouw dient minstens op de lijst van vastgesteld bouwkundig erfgoed te staan om aanzien te worden als een gebouw met erfgoedwaarde. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de woonkwaliteit - art.4 en parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5.

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor de reconversie van bestaande kwalitatieve uitzonderlijke gebouwen kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5, en enkel wat betreft de verplichting tot ondergronds en inpandig parkeren, de overige aspecten dienen wel behouden te blijven.

Aanvragen tot omgevingsvergunning voor projecten die aanzien kunnen worden als “vernieuwende woonvorm” of “cohousing” kunnen afwijken inzake bepalingen zoals verderop besproken. Afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de woonkwaliteit - art.4; en parkeren en fietsstalplaatsen – art. 5.

Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van meergezinswoningen; een functiewijziging met als doel de creatie van meergezinswoningen en/of het verbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen waarbij het aantal wooneenheden toeneemt; moet worden aangetoond dat de vergunningsaanvraag voldoet aan de verordening en op welke punten ze eventueel afwijkt.

De verordening is bij uitbreiden en verbouwen van bestaande woningen enkel van toepassing indien het aantal wooneenheden stijgt. De groennorm wordt dan van toepassing op het volledige gebouw, alle overige bepalingen enkel op de nieuwe wooneenheden. Voor het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen worden specifieke eisen gesteld bij het verbouwen en uitbreiden van bestaande meergezinswoningen die vergund werden voor 31.08.2009. De gebouwen die vergund werden na 31.08.2009 dienen volledig aan de parkeernorm voor nieuwbouw te voldoen.

Wanneer een gebouw van functie wijzigt, worden parkeernorm en groennorm bepaald door de nieuwe functie die het gebouw vervult.

Voorliggende regelgeving is van toepassing voor alle dossiers die ingediend werden na de inwerkingtreding van deze stedenbouwkundige verordening.

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- **Achtertuint / achtertuinstrook:** de tuinzone die gelegen is achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw.
- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw (een ruimte onder het gerealiseerde maaiveld) en zolder.
- **Cohousing:** een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van gedeelde leefruimtes, zoals keuken, eetruimte of andere ruimtes voor gemeenschappelijk

- gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Een cohousing project heeft daarbij doorgaans de uitstraling van één hoofdgebouw en vormt één ruimtelijk en functioneel geheel.
- **Collectieve ruimte:** privaat domein dat toegankelijk is voor de bewoners of gebruikers van het (de) gebouw(en) gelegen op het domein.
 - **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
 - **Groepsbouw:** het gelijktijdig oprichten van meerdere woningen die samen een stedenbouwkundig geheel vormen. Deze woningen kunnen zowel losstaande als aan elkaar verbonden gebouwen zijn, maar ze moeten deel uitmaken van een planmatig geheel.
 - **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken (slopen), of meer dan 40% van de dragende buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
 - **Meergezinswoning:** een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat:
 - o Kleinschalige meergezinswoning: meergezinswoning met 2 of 3 wooneenheden
 - o Grootschalige meergezinswoning: meergezinswoning vanaf 4 wooneenheden
 - **Netto-vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de binnenmuurs gemeten oppervlaktes van de wooneenheid op de verschillende vloerniveaus. Vloeroppervlaktes waarboven zich een vrije hoogte van minder dan 2,1 meter bevinden worden niet meegeteld.
 - **Rooilijn:** de huidige of gewenste grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
 - **Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de dragende buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Het aanbrengen van gevelisolatie afwerking aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.
 - **Vergunningsaanvraag:** elke aanvraag voor een omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest.
 - **Vergunningsplicht:** plicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
 - **Voortuin / voortuinstrook:** gedeelte van het perceel dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.
 - **Woonfunctie:** het gebruik van een gebouw of delen ervan bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen, met uitzondering van collectieve verblijfsaccommodaties (woonzorgcentra, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, huisvesting voor andersvaliden, ...) en huisvesting voor toeristische accommodaties die allen geen volwaardige woonentiteit zijn.
 - **Wooneenheid of woongelegenheid:** lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van collectieve verblijfsaccommodaties (woonzorgcentra, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, huisvesting voor andersvaliden, ...) en huisvesting voor toeristische accommodaties die allen geen volwaardige woonentiteit zijn, worden niet beschouwd als woonentiteiten.
 - **Woongebouw:** gebouw met uitsluitend een woonfunctie.
 - **Gemengd woongebouw:** gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie, waar naast de woonfunctie een andere functie aanwezig is, zoals kantoren, vrije beroepen, commerciële activiteiten, diensten, ...
 - **Woonlaag:** bouwlaag(en) die geheel of gedeeltelijk in gebruik is voor bewoning binnen eenzelfde wooneenheid. Een woongebouw kan meer bouwlagen dan woonlagen bevatten. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeeltes van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlaag. Een kwalitatieve woonlaag heeft een minimum vrije hoogte van 2.50m.
 - **Woonruimte:** deel van de wooneenheid bestemd voor het wonen, exclusief bergruimten, technische ruimten, circulatieruimten, trap- en lifthallen, sanitaire ruimte, garages en zolderruimten.
 - **Zijtuin / zijtuinstrook:** gedeelte van het perceel tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.
 - **Zone:** het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
 - **Zorgwonen:** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan een aantal bepaalde voorwaarden – zie voor begripsbepaling de geldende regelgeving.
-

Artikel 3.**Woonfunctie en functiewijzigingen van woongebouwen**

- §1. *Opdelen in meerdere wooneenheden* Een woning kan opgedeeld worden in meerdere wooneenheden, voor zover:
- Het gebouw een minimale breedte heeft van 6m op de voorgevelbouwlijn;
 - De verschillende afzonderlijke wooneenheden telkens in overeenstemming zijn met de bepalingen van art. 4 §1. "Netto-vloeroppervlakte";
 - De totaliteit van het gebouw in overeenstemming is met de bepalingen van een geldend bestemmingsplan waardoor meergezinswoningen toegestaan zijn.
- §2. *Samenvoegen van meerdere gebouwen tot woongebouw* Meerdere gebouwen kunnen samengevoegd worden tot woongebouw, voor zover:
- Het gebouw na samenvoeging een minimale breedte heeft van 6m op de voorgevelbouwlijn;
 - De woonfunctie als hoofdfunctie voor het gebouw behouden blijft of wordt voorzien;
 - De verschillende afzonderlijke wooneenheden telkens in overeenstemming zijn met de bepalingen van art. 4 §1. "Netto-vloeroppervlakte";
 - De totaliteit van het gebouw in overeenstemming is met de bepalingen van een geldend bestemmingsplan waardoor meergezinswoningen toegestaan zijn.

Artikel 4.**Woonkwaliteit**

- §1. Netto-vloeroppervlakte Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden):
- De wooneenheden hebben een min. netto-vloeroppervlakte van 45m². Het gemiddelde van de som van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheden bedraagt min. 80m²;
 - Per wooneenheid dient een functionele, private buitenruimte voorzien te worden van tenminste 6m², onder de vorm van (dak)tuinen, patio's of (dak)terrassen, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De privacy naar de belendende (dak)tuinen, (dak)terrassen of patio's dient steeds gegarandeerd te worden. De buitenruimtes hebben steeds een diepte van min. 1,50m;
 - Minstens één woonruimte van elke wooneenheid staat in rechtstreekse verbinding met de private buitenruimte.
- Grootschalige meergezinswoningen (vanaf 4 wooneenheden):
- De wooneenheden hebben een min. netto-vloeroppervlakte van 45m². Het gemiddelde van de som van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheden bedraagt min. 80m²;
 - Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient minimum 1 wooneenheid per zes appartementen, zo te worden opgevat dat deze integraal rolstoeltoegankelijk en rolstoelbewoonbaar of aanpasbaar rolstoelbewoonbaar is met voldoende grote draaicirkels en voldoende brede deuren. Dit betekent dat de woning in ruwbouwfase reeds moet voldoen aan de norm toegankelijkheid (dit betreft breedte gangen, breedte deuren, plaats voor rolstoeltoegankelijk toilet, drempelloze overgang naar privatieve buitenruimte,...). Ook de private buitenruimte die bereikbaar is vanuit deze woning dient toegankelijk te zijn, evenals de overgang tussen de binnen- en buitenruimte. Per bijkomende aangesproken schijf van zes appartementen wordt een extra wooneenheid integraal rolstoelbewoonbaar opgevat;
 - Per opgelegde rolstoeltoegankelijke wooneenheid zal een financiële waarborg van 2.500,00 euro opgelegd worden. De aanvrager dient de gemeente te contacteren om deze eenheden te komen controleren, wanneer ze voldoen aan de verordening wordt de waarborg terugbetaald.
 - Per wooneenheid dient een functionele, private buitenruimte voorzien te worden van tenminste 6m², onder de vorm van (dak)tuinen, patio's of (dak)terrassen, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De privacy naar de belendende (dak)tuinen, (dak)terrassen of patio's dient steeds gegarandeerd te worden. De buitenruimtes hebben steeds een diepte van min. 1,50m;
 - Minstens één woonruimte van elke wooneenheid staat in rechtstreekse verbinding met de private buitenruimte;
 - Een afsluitbare collectieve of individuele bergruimte dient inpandig ingericht te worden voor het (selectief) verzamelen van huishoudelijk afval, met een minimale netto-oppervlakte van 1,50m² per wooneenheid. Deze bergruimte moet verlucht zijn. Voor meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden dient de leidraad van Intradura, 'Hoe regel je de afvalinzameling bij woonsites?', gevolgd te worden, deze maakt

integraal deel uit van de verordening. Er dient steeds gewerkt te worden met de laatste versie van de leidraad van Intradura.

§2. Lichtinval

Elke woonruimte dient voorzien te zijn van openingen voor de toetreding van daglicht. De openingen moeten aan volgende eisen voldoen:

- De lichtdoorlatende oppervlakte van de openingen gemeten tussen de dagkanten gevelaanzichten (inclusief kaders) is min. 15% van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheid, met een minimum van 1m² per woonruimte;
- De opening is voorzien van lichtdoorlatend en doorzichtig materiaal;
- De opening mondt direct uit in open lucht;
- Dakramen in schuine daken mogen meegeteld worden;
- Openingen die uitmonden op een volledig omsloten buitenruimte van minder dan 6m² en met afsluitingen hoger dan 2m, tellen slechts voor 50% mee in de berekening. Met een volledig omsloten buitenruimte wordt bedoeld een buitenruimte waarvan alle begrenzingen hoger zijn dan 2m boven het vloerpeil van de te beschouwen ruimte;
- Lichtstraten in een plat dak mogen meegeteld worden, maar mogen maximaal 25% bedragen van de minimale oppervlakte;
- De loodrechte afstand tussen de opening en de dichtstbijzijnde constructie bedraagt meer dan 1.90m. Delen van de daglichtopening die zich binnen 1.90m afstand van een constructie bevinden tellen niet mee bij de berekening;
- De regels rond zichten en lichten blijven gerespecteerd bij toepassing van bovenstaande vereisten conform de wettelijke regelgeving.

§3. Luchttoevoer

Elke woonruimte dient minimaal voorzien te zijn van één opengaand gevel- of dakdeel zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden. De opening moet volledig afsluitbaar zijn en mondt direct uit in open lucht.

Artikel 5.

Parkeren en fietsstalplaatsen

§1. Toepassing

Dit artikel is van toepassing op het parkeren en de inrichting van fietsstalplaatsen op de private percelen, tenzij anders bepaald in onderstaande voorschriften. Parkeren op het openbaar domein wordt algemeen geregeld via het politiereglement.

Inzake parkeren en inrichting van fietsstalplaatsen wordt bij het bepalen van onderstaande coëfficiënten afrond naar beneden bij een getal na de komma kleiner dan 0,5 en naar boven bij een getal groter of gelijk aan 0,5.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing.

§2. Parkeercoëfficiënten

Per wooneenheid dient minstens 1,00 bewonersparkeerplaats voorzien te worden. Alle parkeerplaatsen dienen autonoom toegankelijk te zijn.

- Bij kleinschalige meergezinswoning met 2 of 3 wooneenheden volstaat het om minstens 1,00 parkeerplaatsen per wooneenheid te voorzien;
- Bij een meergezinswoning vanaf 4 wooneenheden dient er minstens 1,25 parkeerplaatsen per wooneenheid te zijn;
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient er minstens 1,50 parkeerplaatsen per wooneenheid te zijn;
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden en meer moet er per zes wooneenheden, een parkeerplaats voorzien worden voor mindervaliden conform de norm toegankelijkheid;
- Vanaf 4 wooneenheden dienen 25% van de autostaanplaatsen voorzien te worden van een laadpunt voor een elektrische wagen, de nodige voorbereidende infrastructuur dient aangelegd te worden om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch laadpunt te voorzien;
- Vereiste parkeerplaatsen voor personen met een beperking worden beschouwd als volwaardige parkeerplaatsen die onderdeel vormen van de opgelegde parkeernorm, in die zin dat geen extra parkeerplaats dient te worden voorzien.
- Bij groepsbouw van meerdere meergezinswoningen dienen alle wooneenheden opgeteld te worden om de coëfficiënt van 1,00, 1,25 of 1,50 te berekenen. De verplichting tot het al dan niet ondergronds parkeren wordt

per gebouw gerekend en niet voor het hele groepsbouwproject. Een groepsbouwproject mag niet opgesplitst worden om dit voorschrift te vermijden.

Per wooneenheid dienen minstens 2 fietsstalplaatsen voorzien te worden.

- Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer 1 bijkomende fietsstalplaats voorzien te worden, steeds te realiseren op het eigen perceel;
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient er minimaal 1 vrij toegankelijke fietsparkeerplaats per drie wooneenheden extra voorzien te worden voor eventuele bezoekers, welke overdekt voorzien wordt aansluitend aan de woning of in de woning op een vlot toegankelijke plaats;

Vanaf 6 wooneenheden dient er 1 laadpunt voor een elektrische fiets voorzien te zijn per zes wooneenheden.

§3. *Gebruikerskenmerken*

Elke privéparking wordt zodanig ontworpen, gebouwd en uitgerust dat de veiligheids- en verkeerscondities van alle parking- en weggebruikers te allen tijde gewaarborgd worden.

Het merendeel van de parkeerplaatsen in het gebouw moet open zijn. Maximum 25% van de parkeerplaatsen mag ondergebracht worden in een aparte afsluitbare garage / garagebox. Parkeerplaatsen kunnen tevens opgericht worden in de vorm van een carport aansluitend bij het gebouw. Bij het oprichten van een carport is een groendak verplicht.

Voor de kenmerken van een autoparkeerplaats wordt de norm inzake parkeerkenmerken toegepast zoals opgetekend in het NEN2443.

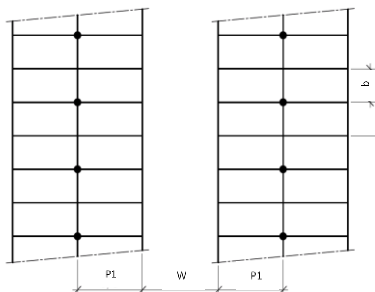
Indien er met een poort gewerkt wordt om de toegang af te schermen, moet deze op een minimale afstand van 5m van de rooilijn staan.

Kenmerken van een autoparkeerplaats / parkeergarage:

- De benodigde breedte van parkeerplaatsen en de minimale diepte van parkeerstroken zijn per type voorziening afhankelijk van de hoek waaronder wordt geparkeerd en de breedte van parkeervakken (zie onderstaande tabel). Indien de parkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt, bedraagt de breedte min. 3m. Autostaanplaatsen voor mindervaliden moeten voldoen aan de norm toegankelijkheid. De hellende op- en afritten hebben een minimum vrije hoogte van 2,30m, loodrecht gemeten op de rijbaan.
-

Parkeerhoek (α)	Diepte van de enkele parkeerstrook (P_1)	Diepte van de dubbele parkeerstrook (P_2)	Diepte van de dubbele parkeerstrook bij visgraatopstelling (P_2)	Parkeerwegbreedte (W)	Parkeervakbreedte (b)	Lengte van de parkeereenheid bij eenzijdig parkeren (B_1)	Lengte van de parkeereenheid bij tweezijdig parkeren (B_2)
	Figuur 29	Figuur 28	Figuur 26 en 27	Figuur 26 t.m. 30	Figuur 29 en 30	Figuur 29	Figuur 30
Graden	m	m	m	m	m	m	m
30,00	4,19	6,80	7,30	2,75	2,30	6,94	11,13
30,00	4,19	6,80	7,30	2,75	2,35	6,94	11,13
30,00	4,19	6,80	7,30	2,75	2,40	6,94	11,13
30,00	4,19	6,80	7,30	2,75	2,45	6,94	11,13
30,00	4,19	6,80	7,30	2,75	2,50	6,94	11,13
45,00	4,95	8,61	8,40	2,75	2,30	7,70	12,65
45,00	4,95	8,61	8,40	2,75	2,35	7,70	12,65
45,00	4,95	8,61	8,40	2,75	2,40	7,70	12,65
45,00	4,95	8,61	8,39	2,75	2,45	7,70	12,65
45,00	4,95	8,61	8,37	2,75	2,50	7,70	12,65
60,00	5,38	9,85	11,36	3,40	2,30	8,78	14,16
60,00	5,38	9,85	11,36	3,10	2,35	8,48	13,86
60,00	5,38	9,85	11,36	2,90	2,40	8,28	13,66
60,00	5,38	9,85	11,37	2,75	2,45	8,13	13,51
60,00	5,38	9,85	11,39	2,75	2,50	8,13	13,51
65,00	5,44	10,11	11,39	3,86	2,30	9,30	14,74
65,00	5,44	10,11	11,39	3,60	2,35	9,04	14,48
65,00	5,44	10,11	11,39	3,30	2,40	8,74	14,18
65,00	5,44	10,11	11,40	3,00	2,45	8,44	13,88
65,00	5,44	10,11	11,41	2,75	2,50	8,19	13,63
70,00	5,46	10,29	11,33	4,41	2,30	9,87	15,33
70,00	5,46	10,29	11,33	4,11	2,35	9,57	15,03
70,00	5,46	10,29	11,33	3,80	2,40	9,26	14,72
70,00	5,46	10,29	11,34	3,50	2,45	8,96	14,42
70,00	5,46	10,29	11,35	3,20	2,50	8,66	14,12
80,00	5,38	10,44	N.v.t.	5,50	2,30	10,88	16,26
80,00	5,38	10,44	N.v.t.	5,17	2,35	10,55	15,93
80,00	5,37	10,44	N.v.t.	4,85	2,40	10,22	15,59
80,00	5,37	10,44	N.v.t.	4,54	2,45	9,91	15,28
80,00	5,37	10,44	N.v.t.	4,17	2,50	9,54	14,91
90,00	5,13	10,26	N.v.t.	6,62	2,30	11,75	16,88
90,00	5,13	10,26	N.v.t.	6,29	2,35	11,42	16,55
90,00	5,13	10,26	N.v.t.	5,95	2,40	11,08	16,21
90,00	5,13	10,26	N.v.t.	5,62	2,45	10,75	15,88
90,00	5,13	10,26	N.v.t.	5,29	2,50	10,42	15,55

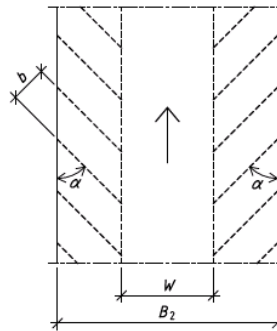
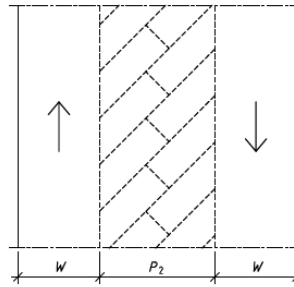
Tab: afmetingen van verschillende onderdelen van stallingsterreinen¹ en stallinggarages bij haaks of schuin parkeren (Bron: NEN 2443:2013)



¹ Stallinggarage is een gebouw of onderdeel daarvan, in een of meer bouwlagen, met het doel daarin personenauto's te stallen door uitsluitend vaste gebruikers van de voorziening, met een toegewezen parkeerplaats, en daartoe bestaande uit een samenstel van verkeersruimten voor voetgangers en personenauto's voor horizontaal en verticaal transport, stallingsplaatsen en de noodzakelijke nevenruimten

Legenda

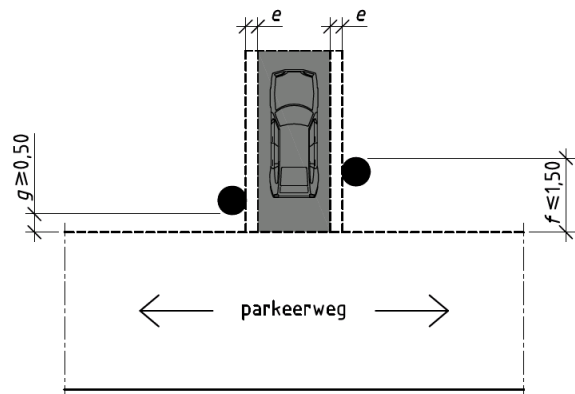
P_2 diepte van de dubbele parkeerstrook bij visgraatopstelling
 W parkeerwegbreedte



Legenda

B_2 lengte van de parkeereenheid bij tweezijdig parkeren
 b parkeervakbreedte
 W parkeerwegbreedte
 α parkeerhoek

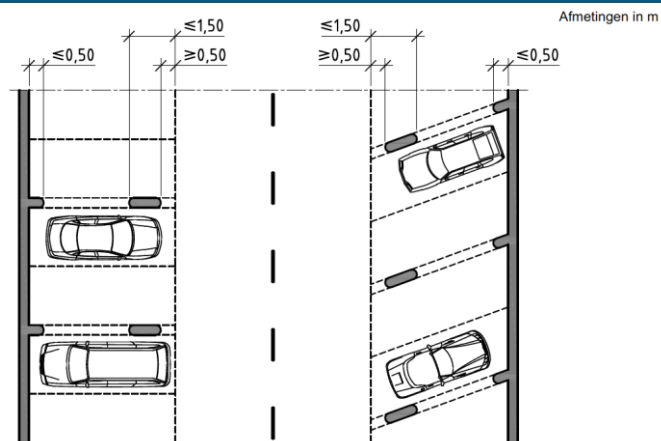
Figuur 1: stallingvarianten parkeergarages (Bron NEN 2443:20143)



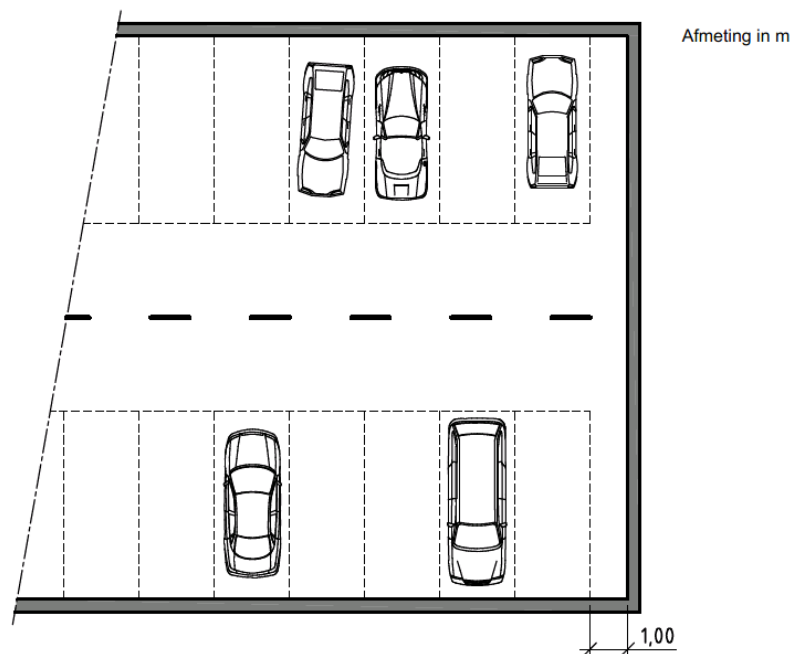
Legenda

e extra toegevoegde ruimte bij plaatsing kolommen
 f afstand van de achterkant van de kolom tot de parkeerweg
 g afstand van de voorkant van de kolom tot de parkeerweg

Figuur 2: plaatsing van kolommen tussen parkeervakken (Bron NEN 2443:20143)



Figuur 3: ruimte waar plaatsen van kolommen tussen parkeervakken mogelijk is zonder een breedtetoeslag toe te passen (Bron NEN 2443:20143)



Figuur 4: Breedtetoeslag voor vakken aan het einde van doodlopende parkeerwegen (Bron NEN 2443:20143)

Kolommen, zijwanden en andere obstakels

- Bij de breedtevaststelling van de parkeervakken in parkeergarages moet rekening worden gehouden met de plaats van eventuele kolommen, zijwanden en andere obstakels;
- Indien een kolom aan het begin van het parkeervak noodzakelijk is, dan moet de afstand van de voorkant van de kolom tot de parkeerweg ten minste 0,50 m bedragen, in verband met de parkeermanoeuvr. De afstand van de achterkant van de kolom tot de parkeerweg moet maximaal 1,50 m bedragen in verband met het kunnen openen van de autoportieren; Zie figuur 2.
- Indien een kolom aan het einde van het parkeervak noodzakelijk is, dan moet de afstand van de voorkant van deze kolom tot het einde van het parkeervak maximaal 0,50 m bedragen; Zie figuur 3.

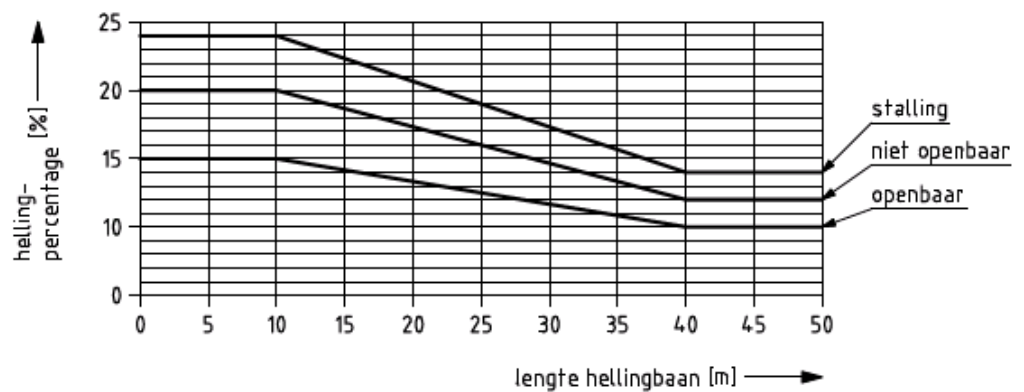
- Indien bij parkeergarages de plaatsing van kolommen niet aan de eisen van de hier voorgaande maatvoering voldoet, moet voor de parkeer manoeuvre van de personenauto rekening worden gehouden met een breedtetoeslag op het parkeervak volgens tabel 2. In deze tabel zijn de breedtetoeslagen bij parkeervakken aangegeven, in het geval één of twee kolommen aanwezig zijn;

Breedtetoeslagen van parkeervakken	
Bij één kolom aan één zijde van het vak	0,15 m
Bij kolommen aan weerszijden van het vak	0,35 m

Tabel 2: breedtetoeslagen bij parkeervakken (Bron: NEN 2443:2013)

Bij aansluiting op het openbaar domein dienen de hellingen van de toe- en uitritten naar een ondergrondse garage te worden beperkt tot maximaal 4cm/m over een afstand van 5m, afgestemd op onderstaande diagram. Deze regeling geldt zowel voor toe- en uitritten in achteruitbouwstroken als voor toe- en uitritten in de gebouwen waarvan de voorgevel op de rooilijn staat;

- De helling naar een ondergrondse garage mag de toegankelijkheid van een voetpad of een voetgangerszone niet nadelig beïnvloeden;



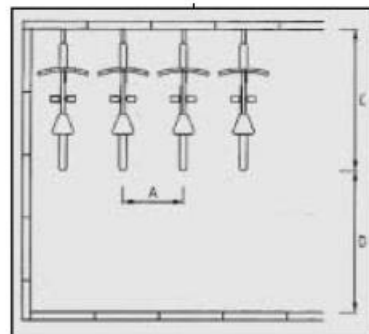
Figuur 5: maximale hellingspercentages per type parkeervoorziening (Bron NEN 2443:2013)

- De toegang tot de privéparking moet op de rooilijn een breedte hebben van min. 4,00 m tot max. 5,00 m. De versmalling naar de effectieve doorrit naar de parkeerplaatsen mag slechts beginnen vanaf 1,5 m na de rooilijn onder een maximale hoek van 45° en heeft een breedte van minimum 2,8m vrije doorgang. Indien het gebouw zich bevindt op minimum 5 m van de rooilijn, mag de inrit van de garage zich beperken tot een breedte van 2,8 m;
- Per project is slechts 1 enkele toe- en uitrit tot het openbaar domein toegelaten, tenzij dit reeds een bestaande vergunde of vergund geachte toestand is. Voor grootschalige projecten kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden om een extra toegang te voorzien op basis van de mogelijkheden van het terrein;
- Volgende minimale manoeuvreerruimte dient gerespecteerd te worden – zie tabel hierboven.

Kenmerken van de fietsstalplaatsen:

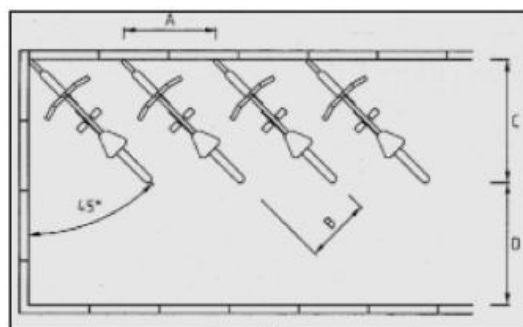
- Fietsstalplaatsen kunnen zowel in de tuinzone als in de woning op de gelijkvloerse verdieping of ondergronds voorzien worden. Fietsstalplaatsen kunnen echter enkel ondergronds voorzien worden wanneer de gebruiksvriendelijkheid verzekerd blijft;
- Fietsstalplaatsen mogen individueel en collectief georganiseerd worden;
- Fietsstalplaatsen beschikken over een minimale oppervlakte van 1,50m² per stalplaats; gemotiveerd afwijken is mogelijk op basis van onderstaande inplantingsschema's;
- Fietsstalplaatsen dienen vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar te zijn en zijn overdekt;
- De maximum helling naar een fietsstalplaats bedraagt hetzelfde als deze voor wagens;
- Als er individuele bergingen voorzien zijn per wooneenheid, kan er een afwijking worden toegestaan op de collectieve te voorziene fietsbergplaats op voorwaarde dat de individuele bergingen voldoende groot zijn.

richtinggevend	A	B	C	D
1 laag, 1 niveau	0,6 m	/	1,7 m (dubbel systeem) 1,8 m (enkele rij)	1,7 m
1 laag, hoog-laag	0,4 m	/	1,7 m (dubbel systeem) 1,8 m (enkele rij)	1,7 m
2 lagen, hoog-laag	0,5 m	/	1,7 m (dubbel systeem) 2,0 m (enkele rij)	1,7 m



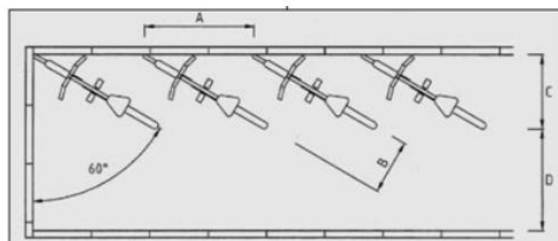
Type 1: Loodrecht (Bron gemeentelijke stedenbouwkundige verordening – art. 29 fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen)

richtinggevend	A	B	C	D
1 niveau	0,90 m	0,60 m	1,60 m	1,60 m
hoog-laag	0,50 m	0,40 m	1,60 m	1,60 m



Type 2: Hoek van 45° (Bron gemeentelijke stedenbouwkundige verordening – art. 29 fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen)

richtinggevend	A	B	C	D
1 niveau	1,40 m	0,60 m	1,60 m	1,50 m
hoog-laag	0,90 m	0,40 m	1,60 m	1,50 m



Type 3: Hoek van 60° (Bron gemeentelijke stedenbouwkundige verordening – art. 29 fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen)

Gebruiksvoorwaarden:

Bij de aanvragen voor een omgevingsvergunning moeten de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen op het grondplan ingetekend worden, overeenstemmend met de voor elk van de parkeer- en stalplaatsen voorgeschreven oppervlakte. Op dit grondplan moeten eveneens de in- en uitritten duidelijk aangegeven worden, zodanig dat duidelijk kan geoordeeld worden of een vlot en veilig verkeer van en naar de parkeerplaats mogelijk is.

Parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen die zijn opgelegd volgens deze stedenbouwkundige verordening dienen in stand te worden gehouden en kunnen niet afgeschafte worden.

§4. Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden)

Bij kleinschalige meergezinswoningen met 2 of 3 wooneenheden is toegelaten:

Autostaanplaatsen in de vorm van open staanplaatsen of een carport kunnen ook in de tuinzone worden ingericht voor zover dit op een kwalitatieve wijze gebeurt binnen een zone van max. 40m uit de rooilijn. Het oprichten van garageboxen in de achtertuin wordt uitgesloten. Verhardingen zijn enkel toegestaan voor de parkeerplaats zelf en de toegang tot de parkeerplaats, voor zover in waterdoorlatende verharding en voldaan is aan de hemelwaterverordening. Bij het oprichten van carports is de aanleg van een extensief groendak verplicht.

§5. Grootschalige meergezinswoningen

Voor grootschalige meergezinswoningen of gemengde woongebouwen gelden volgende regels:

<p><i>en gemengde woongebouwen (vanaf 4 wooneenheden)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voor meergezinswoningen met 4 of meer wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage. De ondergrondse parkeergarage kan op maximaal twee niveaus onder het maaiveld gerealiseerd worden, waarbij alle constructieve delen zich onder het maaiveld dienen te bevinden, behoudens de in- of uitrit. De ondergrondse parkeergarage wordt opgericht binnen een zone van max. 35m uit de rooilijn of voorgevelbouwlijn, behoudens de in- of uitrit. - Voor meergezinswoningen met 4 of meer wooneenheden moeten de wagens de site steeds voorwaarts kunnen betreden en verlaten.
<p>§6. <i>Toepassingsmodaliteit</i></p>	<p>Voor het verbouwen en uitbreiden van bestaande meergezinswoningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor 31.08.2009 geldt volgende regeling:</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen dat vergund werd in de oorspronkelijke vergunning voor het (ver)bouwen van de meergezinswoning dient behouden te blijven als basis. Per bijkomende wooneenheid dient minstens 1,00 bewonersparkeerplaats voorzien te worden, vanaf 4 bijkomende wooneenheden 1,25 parkeerplaatsen en vanaf 6 bijkomende wooneenheden 1,50 parkeerplaatsen. De minimaal vereiste bijkomende parkeerplaatsen dienen voorzien te worden op het eigen terrein binnen een zone van max. 40 m uit de rooilijn.</p>
<p>§7. <i>Afwijking</i></p>	<p>Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen volgens deze verordening niet kan worden aangelegd op eigen terrein of binnen een daartoe ingerichte private parking volgens de bepalingen zoals hoger in deze verordening weergegeven, kan hiervoor een afwijking worden aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen.</p> <p>Afwijkingen worden enkel toegestaan voor bestaande meergezinswoningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor 31.08.2009, dit is immers de datum waarop een eerste stedenbouwkundige verordening inzake bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau voor meergezinswoningen, werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Merchtem.</p> <p>Het college van burgemeester en schepenen beslist of deze afwijking al dan niet wordt toegestaan. Het toestaan van een afwijking op het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt gekoppeld aan een financiële last die de aanvrager wordt opgelegd.</p> <p>De financiële last wordt als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grootte van de last wordt vastgelegd op €15.000 voor de eerste ontbrekende parkeerplaats; - De grootte van de last wordt vastgelegd op €25.000 voor de tweede en €35.000 voor de derde ontbrekende parkeerplaats.

Artikel 6.

Groen

Voor elke meergezinswoning moet, per wooneenheid die gerealiseerd wordt na de inwerkingtreding van de verordening een niet verharde tuinzone worden gerealiseerd van minimum 20m², ook al heeft niet elke wooneenheid toegang tot deze groenzone. Afwijkingen op deze groennorm zijn niet mogelijk.

Verduidelijkingen inzake het toepassingsgebied zijn de volgende:

- Groendaken op carports kunnen in rekening worden gebracht;
- Groendaken op bestaande garages kunnen in rekening worden gebracht;
- Groen bovenop een kelderruimte en grondgebonden gevelgroen kunnen in rekening worden gebracht;
- Groendaken als onderdeel van het hoofdgebouw kunnen in rekening worden gebracht, met uitzondering van het hoogste dakvlak, gezien hier de functie voor opvang en hergebruik van het hemelwater prioritair is en dit dakvlak niet zichtbaar is vanuit de woning;
- Groenvoorzieningen in het verticale gevelvlak worden tevens als niet verharde tuinzone beschouwd;
- Grasdallen worden niet als 'niet verharde tuinzone' beschouwd.

Van de minimale vereiste oppervlakte aan groen, moet minstens 50% voorzien worden als kwalitatief groen. Gazon of extensieve groendaken worden niet aanzien als kwalitatief groen. Onder kwalitatief groen wordt verstaan dat ze ofwel een visuele waarde hebben vanuit het project of vanaf het openbaar domein, dat ze een meerwaarde betekenen voor opname van hemelwater bij de infiltratiezones, dat ze op termijn een ecologische waarde zullen hebben, etc. Om dit te kunnen beoordelen moet er bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voldoende informatie aangeleverd worden, in de vorm van een beplantingsplan.

De voortuinstroken dienen maximaal onverhard aangelegd te worden; enkel de noodzakelijke toegangen en opritten mogen verhard worden. De noodzakelijke toegangen dienen ingetekend te worden op een inrichtingsplan.