

Checklist

Stedenbouwkundige verordening bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen – Gemeente Merchtem – Gemeenteraad 15 december 2025

Deze checklist is een leidraad voor de architect en de overheid om na te gaan of de aanvraag volledig voldoet aan de gemeentelijke verordening meergezinswoningen. Deze checklist dient steeds samen met de stedenbouwkundige verordening bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen geraadpleegd te worden, aangezien de verordening gedetailleerde informatie met betrekking tot de geldende bepalingen bevat. De ingevulde checklist dient verplicht toegevoegd te worden bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning, het verbouwen van een gebouw waarbij het aantal wooneenheden wordt verhoogd **of iedere aanpassing aan een vergunde of vergund geachte meergezinswoning die werd gebouwd sinds de invoering van de oorspronkelijke verordening**. Gelieve dit document correct en naar eer en geweten in te vullen.

Alle punten waar de meergezinswoning aan dient te voldoen, moeten ook afleesbaar zijn van de ingediende plannen via het omgevingsloket. Bij sommige onderdelen wordt er een onderscheid voorzien tussen kleinschalige (2-3 wooneenheden) en grootschalige (vanaf 4 wooneenheden) meergezinswoningen, het deel dat niet van toepassing is mag geschrapt **of verwijderd** worden **uit deze checklist**. Indien er verduidelijkingen nodig zijn, of de aanvraag strookt niet met de verordening, gelieve dit dan tekstueel te verduidelijken onder het desbetreffende punt en de tekst aan te duiden in kleur.

Belangrijk begrip: '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.

Informatie over de meergezinswoning

Wooneenheid	Netto-vloeroppervlakte (m ²)
1	
2	
3	
...	
Totaal:	
Gemiddeld:	

Wooneenheid	Aantal slaapkamers	Vereiste aantal fietsstalplaatsen
1		
2		
3		
...		
Totaal:	/	

Artikel 4. Woonkwaliteit

§1. Netto-vloeroppervlakte

1. Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden): *(Schrappen indien de aanvraag handelt over een grootschalige meergezinswoning.)*

- De wooneenheden hebben een min. netto-vloeroppervlakte van 45 m².
- Het gemiddelde van de som van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheden bedraagt min. 80 m².
- Per wooneenheid dient een private buitenruimte voorzien te worden van tenminste 6 m² die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De buitenruimtes hebben steeds een diepte van min. 1,50 m.

2. Grootschalige meergezinswoningen (vanaf 4 wooneenheden): *(Schrappen indien de aanvraag handelt over een kleinschalige meergezinswoning.)*

- De wooneenheden hebben een min. netto-vloeroppervlakte van 45 m².
- Het gemiddelde van de som van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheden bedraagt min. 80 m².
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient minimum 1 wooneenheid per zes appartementen rolstoeltoegankelijk te zijn.

Vereiste aantal rolstoeltoegankelijke woningen: ... x 1/6 = ...

Voorziene aantal rolstoeltoegankelijke woningen: ...

- Per wooneenheid dient een private buitenruimte voorzien te worden van tenminste 6 m² die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De buitenruimtes hebben steeds een diepte van min. 1,50 m.

- Een afsluitbare collectieve of individuele bergruimte voor het verzamelen van huishoudelijk afval, met een minimale netto-oppervlakte van 1,50 m² per wooneenheid.

Vereiste oppervlakte aan bergruimte: ... x 1,50 m² = ... m².

Voorziene oppervlakte aan bergruimte: ... x 1,50 m² = ... m².

Voor meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden dient de leidraad van Intradura gevolgd te worden.

§2. Lichtinval

- Elke woonruimte dient voorzien te zijn van openingen voor de toetreding van daglicht. De lichtdoorlatende oppervlakte is min. 15% van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheid, met een minimum van 1 m² per woonruimte.

§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

§2. Parkeercoëfficiënten

1. Bij kleinschalige meergezinswoning met 2 of 3 wooneenheden volstaat het om minstens 1,00 parkeerplaatsen per woongelegenheden te voorzien. (*Schrappen indien niet van toepassing.*)

Vereiste aantal parkeerplaatsen: ... **wooneenheden** x 1,00 = ...

Voorziene aantal parkeerplaatsen:

Autostaanplaatsen in de vorm van open staanplaatsen of een carport kunnen ook in de tuinzone worden ingericht binnen een zone van max. 40 m 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. Bij het oprichten van carports is de aanleg van een extensief groendak verplicht.

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.

Vereiste oppervlakte aan fietsstalplaatsen: ... x 1,50 m² = ... m². (Inzake parkeren en inrichting van fietsstalplaatsen wordt bij het bepalen van onderstaande coëfficiënten afrond naar boven bij een getal groter of gelijk aan 0,5.)

Voorziene oppervlakte aan fietsstalplaatsen: ~~... x 1,50 m² =~~ ... m².

Bij groepsbouw van meerdere meergezinswoningen dienen alle wooneenheden opgeteld te worden om de coëfficiënt van 1,00, 1,25 of 1,50 te berekenen.

2. Bij een meergezinswoning vanaf 4 wooneenheden dient er minstens 1,25 parkeerplaatsen per woongelegenheden te zijn ~~om zo te voldoen aan het noodzakelijk bezoekersparkeren.~~ (*Schrappen indien niet van toepassing.*)

Vereiste aantal parkeerplaatsen: ... **wooneenheden** x 1,25 = (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.)

Voorziene aantal parkeerplaatsen:

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 en dit binnen een zone van max. 35 m uit de rooilijn of voorgevelbouwlijn, **behoudens de in- of uitrit.**

Vanaf 4 wooneenheden dienen 25% van de autostaanplaatsen voorzien te worden van een laadpunt voor een elektrische wagens, **de nodige voorbereidende infrastructuur dient aangelegd te worden om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch laadpunt te voorzien.**

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.

Vereiste oppervlakte aan fietsstalplaatsen: ... **fietsstalplaatsen** x 1,50 m² = ... m². (Inzake parkeren en inrichting van fietsstalplaatsen wordt bij het bepalen van onderstaande coëfficiënten afrond naar boven bij een getal groter of gelijk aan 0,5.)

Voorziene oppervlakte aan fietsstalplaatsen: ~~... x 1,50 m² =~~ ... m².

Bij groepsbouw van meerdere meergezinswoningen dienen alle wooneenheden opgeteld te worden om de coëfficiënt van 1,00, 1,25 of 1,50 te berekenen.

3. Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient er minstens 1,50 parkeerplaatsen per woongelegenheden te zijn ~~om zo te voldoen aan het noodzakelijk bezoekersparkeren~~. (*Schrappen indien niet van toepassing.*)

Vereiste aantal parkeerplaatsen: ... wooneenheden x 1,50 = (Inzake parkeren en inrichting van fietsstalplaatsen wordt bij het bepalen van onderstaande coëfficiënten afrond naar boven bij een getal groter of gelijk aan 0,5.)

Voorziene aantal parkeerplaatsen:

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 en dit binnen een zone van max. 35 m uit de rooilijn of voorgevelbouwlijn, behoudens de in- of uitrit.

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 wagens, de nodige voorbereidende infrastructuur dient aangelegd te worden om op termijn alle autoparkeerplaatsen in het project van een elektrisch laadpunt te voorzien.

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.

Vereiste oppervlakte aan fietsstalplaatsen: ... fietsstalplaatsen x 1,50 m² = ... m². (Inzake parkeren en inrichting van fietsstalplaatsen wordt bij het bepalen van onderstaande coëfficiënten afrond naar boven bij een getal groter of gelijk aan 0,5.)

Voorziene oppervlakte aan fietsstalplaatsen: ... x 1,50 m² = ... m².

Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient er minimaal 1 vrij toegankelijke fietsparkeerplaats per drie woongelegenheden extra voorzien te worden voor eventuele bezoekers, welke overdekt voorzien wordt aanpalend 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.

Bij groepsbouw van meerdere meergezinswoningen dienen alle wooneenheden opgeteld te worden om de coëfficiënt van 1,00, 1,25 of 1,50 te berekenen.

§3. Gebruikerskenmerken

Het merendeel van alle parkeerplaatsen moet open zijn; slechts 25% mag ondergebracht worden in een aparte afsluitbare garage.

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

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 tabel uit verordening). Indien de parkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt, bedraagt de breedte min. 3 m. Autostaanplaatsen voor mindervaliden moeten voldoen aan de norm toegankelijkheid.

De hellende op- en afritten hebben een minimum vrije hoogte van 2,30 m, loodrecht gemeten **op de rijbaan.**

Bij aansluiting op het openbaar domein dienen de hellingen van de toe- en uitritten naar een ondergrondse garage te worden beperkt tot maximaal 4 cm/m over een afstand van 5 m. De helling naar een ondergrondse garage mag de toegankelijkheid van een voetpad of een voetgangerszone niet nadelig beïnvloeden.

De toegang tot de privéparking moet op de rooilijn een breedte hebben van **min. 4 m tot max. 5 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 2,8 m 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.

Voor meergezinswoningen met 4 of meer wooneenheden moeten de wagens de site steeds voorwaarts kunnen betreden en verlaten.

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 20 m², ook al heeft niet elke wooneenheid toegang tot deze groenzone. Van de minimale vereiste oppervlakte aan groen, moet minstens 50% voorzien worden als kwalitatief groen, dit moet bij de aanvraag verduidelijkt worden door een beplantingsplan.

Vereiste oppervlakte aan groen: ... **wooneenheden** x 20 m² = ... m².

Voorziene oppervlakte aan groen: **... x 20 m² =** ... m².

Voorziene oppervlakte aan kwalitatief groen: ... m².

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.