

**GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE  
VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD**

*de stedenbouwkundige regels*

## Inhoud

Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied.....	4
Artikel 1. Reikwijdte van de verordening.....	4
Artikel 2. Groepswoningbouw.....	4
Artikel 3. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening .....	4
Hoofdstuk 2. Projectgebonden bepalingen.....	5
Artikel 4. Richtdichtheden.....	5
Artikel 5. Doorwaadbaarheid van projecten .....	5
Artikel 6. Mix grondgebonden wooneenheden .....	5
Artikel 7. Collectieve buitenruimte .....	6
Artikel 8. Lasten .....	7
Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen .....	7
Artikel 9. Inplantingsafstanden en bouwdiepte.....	7
Artikel 10. Bouwhoogte.....	7
Artikel 11. Garagepoorten, inritten en carports .....	8
Artikel 12. Passend straatbeeld.....	8
Hoofdstuk 4. Woonkwaliteit .....	8
Artikel 13. Minimale uitrusting van een meergezinswoning .....	8
Artikel 14. Daglichttoetreding .....	9
Artikel 15. Differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning .....	9
Artikel 16. Buitenruimtes .....	9
Hoofdstuk 5. Parkeren.....	10
Artikel 17. Parkeercoëfficiënten.....	10
Artikel 18. Afmeting van een autoparkeerplaats en een garage .....	10
Artikel 19. De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren .....	11
Artikel 20. Fietsparkeerplaatsen .....	11
Artikel 21. Duurzaamheid.....	12
Hoofdstuk 6. Ondergrondse sorteerstraat.....	13
Artikel 22. Toepassingsgebied.....	13
Artikel 23. Verplichting.....	13
Artikel 24. Toegankelijkheid .....	14
Artikel 25. Inplanting nieuwe wegenis .....	15
Artikel 26. Inplanting bestaande wegenis .....	15
Artikel 27. Kosten .....	16
Hoofdstuk 7. Afwijkingsmogelijkheden.....	20
Artikel 28. Afwijkingsmogelijkheden .....	20

Artikel 29. Overgangsregeling .....	21
Hoofdstuk 8. Verklarende woordenlijst .....	22

# Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied

## Artikel 1. Reikwijdte van de verordening

- Voorliggende regels bepalen de criteria voor:
  - het oprichten van meergezinswoningen;
  - functiewijziging met als doel de creatie van meergezinswoningen;
  - het herbouwen en verbouwen van meergezinswoningen waarbij er extra wooneenheden worden gecreëerd;
  - het opsplitsen van woningen in een meergezinswoning;
  - groepswoningbouw.
- De verordening is enkel van toepassing in woongebieden zoals aangeduid door de plannen van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan en in de dorpsharten. Er zijn twee types dorpsharten: de Hoogdynamische (Wezemaal en Rotselaar, afgekort als HD) en de Landelijke (Werchter, afgekort als LD).
- Voorliggende regels zijn niet van toepassing op zorgwoningen en sociale woningen. Huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, tehuizen voor gehandicapten, ...) die geen volwaardige woonentiteit zijn, worden niet beschouwd als woonentiteiten en dus ook niet als meergezinswoningen.
- De bepalingen van hoofdstuk 6 “Ondergrondse Sorteerstraat” zijn ook van toepassing op verkavelingen en gelden voor het volledige grondgebied.

## Artikel 2. Groepswoningbouw

- Een volume van meerdere eengezinswoningen die tezamen ontwikkeld worden (zijnde groepswoningbouw) worden steeds behandeld als meergezinswoning en vallen bijgevolg onder voorliggende verordening.

## Artikel 3. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

- De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.
- In functie van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg wordt er gewezen op communicatie en participatie met de buurt voor projecten vanaf 4 wooneenheden. Communicatie en participatie met de buurtbewoners kan bij aanvang van een project leiden tot meer gedragen projecten. Wederzijds begrip voor de verschillende

standpunten kan probleemvoorkomend werken. Investeren in goede communicatie is belangrijk. In functie van dit overleg stelt de gemeente een afsprakennota ter beschikking.

- In functie van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg wordt er gewezen op een goede onderbouwing en motivatie van de projecten en dit specifiek voor grotere projecten vanaf 4 wooneenheden. Verduidelijkingen inzake mobiliteit (voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto), schaduwval, ingroening, toegankelijkheid voor mindervaliden, privacy duurzaamheid... kunnen de projecten inhoudelijk motiveren. In functie van deze verduidelijkingen stelt de gemeente een afsprakennota ter beschikking.
- In functie van de goede ruimtelijke ordening wordt er wat betreft de cultuurhistorische aspecten gewezen op een goede onderbouwing en motivatie. De cultuurhistorische aspecten worden verduidelijkt in een afzonderlijke erfgoedtoets. In functie van deze verduidelijkingen stelt de gemeente een afsprakennota op.
- De verschillende stappen die in de afsprakennota vermeld worden, dienen gevolgd te worden alvorens een aanvraag wordt aangediend.
- Om een extra toets van de goede ruimtelijke ordening te doen bij projecten met een grote impact en/of maatschappelijk belang zal het advies van een kwaliteitskamer ingewonnen worden. In deze kwaliteitskamer worden relevante expertises ingeroepen om de gemeente te ondersteunen in het beoordelen van een vergunningsaanvraag. De afsprakennota bepaalt voor welke projecten de kwaliteitskamer dient te worden geconsulteerd.

## Hoofdstuk 2. Projectgebonden bepalingen

### Artikel 4. Richtdichtheden

- In het dorpshart type HD: 50 wooneenheden per hectare
- In het dorpshart type LD: 35 wooneenheden per hectare

Er zijn geen projecten met publieke wegenis toegelaten.

### Artikel 5. Doorwaadbaarheid van projecten

- Voor elk project kan de vergunningverlenende overheid steeds maatregelen opleggen om de publieke toegankelijkheid te verbeteren intern aan het project of tussen het project en het aanliggende openbare domein.

### Artikel 6. Mix grondgebonden wooneenheden

- Bij meergezinswoningen in een dorpshart type LD worden minstens 25% van de wooneenheden als grondgebonden voorzien. Wanneer minstens 50% van de gelijkvloerse verdieping als handel of horeca voorzien wordt, kan afgeweken worden van het percentage

grondgebonden wooneenheden.

- In dorpshart type LD zijn op percelen kleiner dan 5 are geen nieuwbouw meergezinswoningen toegelaten. Tevens is in dorpshart type LD voor een meergezinswoningproject vanaf 6 wooneenheden minstens een perceel van 15 are nodig.
- Bij de beoordeling van een woonproject wordt steeds de totaliteit van de terreinen, die ter beschikking zijn, in afweging genomen ongeacht een eventuele fasering of opsplitsing van het project bij de stedenbouwkundige aanvraag.

## Artikel 7. Collectieve buitenruimte

- Bij een project **groter** dan 0,15 ha, wordt minimaal 30% van het terrein met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte.  
Bij een project **kleiner** dan 0,15 ha, wordt minimaal 20% van het terrein met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte.
- De collectieve buitenruimte dient minstens vrij toegankelijk te zijn voor de bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte bestaat uit een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheerd door de initiatiefnemer. Deze buitenruimte, die wordt ingericht als kwalitatieve groene verblijfsruimte, heeft een minimale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> en kan niet ingenomen worden voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.
- Er wordt door de aanvrager een voorstel gedaan van de inrichting en beplanting waarbij de principes van het harmonisch park- en groenbeheer worden gevolgd. In samenspraak met de gemeente wordt een invulling van de collectieve ruimte afgesproken. Dit kan gaan over een gemeenschappelijke tuin, grasperken, petanquebaan, zitbanken, barbecue, speeltoestellen, ontmoetingsruimte/lokaal, ....
- De collectieve buitenruimte gelegen boven ondergrondse constructies dient een substraat van minstens 80 cm dikte te krijgen.
- Minstens 20% van het perceel met een minimum van 100m<sup>2</sup> dient volle grond te zijn. In deze zone kunnen wel regenwaterputten en/of infiltratievoorzieningen voorzien worden.
- Bij projecten met een oppervlakte van 3500 m<sup>2</sup> of met 20 wooneenheden wordt de collectieve tuin publiek toegankelijk gemaakt. De gemeente kan ook in andere gevallen steeds het publiek toegankelijk maken van de collectieve tuin opleggen teneinde een maatschappelijke meerwaarde te creëren.

- Garanties, zoals de opname in de basisakte, dienen ingebouwd te worden om het beheer en onderhoud van de collectieve buitenruimtes ook in de toekomst te garanderen.

## Artikel 8. Lasten

- Conform het belasting reglement wordt de volgende last opgelegd aan de aanvrager van een project met meergezinswoningen:
  - 2 tot en met 9 wooneenheden: € 2000 / wooneenheid
  - 10 tot en met 19 wooneenheden: € 3500 / wooneenheid
  - Vanaf 20 wooneenheden: € 5000 / wooneenheid

## Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen

### Artikel 9. Inplantingsafstanden en bouwdiepte

- Bij meergezinswoningen in een halfopen bebouwing en/of open bebouwing bedraagt de zijdelingse inplantingsafstand minimaal 3,00 m. Indien er een 3de bouwlaag met woonvertrekken is voorzien, dan wordt deze inplantingsafstand vergroot tot minimaal 5,00 m. In deze bouwvrije strook mogen wel ondergrondse constructies zoals hellingen gerealiseerd worden.
- Meergezinswoningen kunnen de volledige perceelbreedte van het perceel innemen, rekening houdende met eventueel te vrijwaren (zijdelingse) inplantingsafstand(en) inzake goede plaatselijke aanleg.
- Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.
- Inkijk moet worden vermeden door vanaf de 3de bouwlaag enkel niet-transparante balustrades van minstens 1,20 m te voorzien of door de balustrades minstens 1,20 m terug getrokken te voorzien vanaf de gevellijn.

### Artikel 10. Bouwhoogte

- De bouwhoogte van een meergezinswoning bedraagt maximaal 3 bouwlagen waarbij de 3de bouwlaag enkel kan binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°.

## Artikel 11. Garagepoorten, inritten en carports

- Garagepoorten en inritten tot garages bij meergezinswoningen zijn pas toegelaten vanaf een gevelbreedte van 7,00m, waarbinnen deze voorzien worden. Tevens mogen garagepoorten en inritten tot garages maximaal de helft van de desbetreffende gevelbreedte innemen.

## Artikel 12. Passend straatbeeld

- Door in het dorpshart in te zetten op verschillende gevelvlakverhoudingen, behoud van verticale ritmiek, verspringende kroonlijsten en dakvormen, een passend materialen- en kleurenpalet en details in de voorgevel, voorzien van verschillende toegangen, geveldetaillering, ... blijft het karakter van het dorpshart behouden en is het straatbeeld aantrekkelijker.

## Hoofdstuk 4. Woonkwaliteit

### Artikel 13. Minimale uitrusting van een meergezinswoning

- Elke wooneenheid in een meergezinswoning dient minimaal te beschikken over:
  - de noodzakelijke woon- en slaapvertrekken;
  - slaapkamers hebben elk een minimaal netto vloeroppervlakte van 9m<sup>2</sup>;
  - de nodige sanitaire voorzieningen;
  - een inpandige berging;
  - de nodige auto- en fietsparkeerplaatsen;
  - een private buitenruimte.
- Bij de oprichting van een meergezinswoning met meer dan drie wooneenheden, dient een afsluitbare en collectieve bergruimte ingericht te worden voor het (selectief) verzamelen van huishoudelijk afval van alle woonunits. Indien er geen sorteerstraat wordt voorzien, dient men aan de straatzijde voldoende ruimte te voorzien voor de afvalbakken.
- Wooneenheden hebben minstens een netto vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>. Een kleine wooneenheid in een meergezinswoning heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup> (met minimaal 1 slaapkamer) en een grote wooneenheid een netto minimaal vloeroppervlakte van 85m<sup>2</sup> (met minimaal 2 slaapkamers).
- Bij andere functies dan wonen moet de impact op de woonfunctie beperkt blijven. Een commerciële functie mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie. Om de harmonie te garanderen en de aantrekkelijkheid voor de verschillende functies te verhogen moet er voldoende ruimte voor technieken, berging en een logische indeling voorzien worden. Daarenboven dient er voldoende aandacht zijn om geur- en geluidshinder te beperken.



## Artikel 14. Daglichttoetreding

- De leefruimtes en slaapkamers van alle wooneenheden moeten daglicht ontvangen vanuit de open lucht. De lokaal minimale raamoppervlakte (gemeten op basis van de dagmaat) bedraagt:
  - Woonkamer: min. 20% van de vloeroppervlakte
  - Keuken: min. 15% van de vloeroppervlakte
  - Slaapkamer:
    - min. 15% van de vloeroppervlakte in geval van verticale ramen
    - min. 10% van de vloeroppervlakte in geval van dakvlakramen

## Artikel 15. Differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning

- Binnen iedere nieuwe meergezinswoning worden de wooneenheden gedifferentieerd. Hierbij dienen verschillende woontypes aantoonbaar aanwezig te zijn. Deze woontypes kunnen zich van elkaar onderscheiden op het vlak van indeling.
- Bij de oprichting van een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden, dient het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste wooneenheid minimaal 40% te zijn.
- Bij de inrichting van een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dienen 20% van de wooneenheden, met een minimum van 1 wooneenheid, zo te worden opgevat dat ze integraal rolstoeltoegankelijk of aanpasbaar rolstoeltoegankelijk zijn met voldoende grote draaicirkels en voldoende brede deuren.

## Artikel 16. Buitenruimtes

- Elke wooneenheid in een meergezinswoning beschikt steeds over een functionele private buitenruimte. Volgende oppervlaktes worden minimaal gerespecteerd:

	Bij kleine wooneenheden ( $\geq 60\text{m}^2$ )		Bij grote wooneenheden ( $\geq 85\text{m}^2$ )	
	Gelijkvloerse verdieping	Op verdieping	Gelijkvloerse verdieping	Op verdieping
Dorpshart	12m <sup>2</sup>	6m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>

- De functionele terraszones hebben steeds een diepte van minimaal 1,5m.

## Hoofdstuk 5. Parkeren

### Artikel 17. Parkeercoëfficiënten

- Elke wooneenheid dient steeds te beschikken over voldoende autoparkeervoorzieningen. Volgende parkeercoëfficiënten worden gerespecteerd:

	Tot 6 wooneenheden	Vanaf 6 wooneenheden
Dorpsharten	1,5 parkeerplaats	2 parkeerplaats

- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dienen er altijd minimaal 2 parkeerplaatsen per wooneenheid te zijn om zo ook te voldoen aan het aantal bezoekersparkeerplaatsen. Hiervan worden 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien voor het bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen dienen vlot toegankelijk gemaakt te worden voor bezoekers.
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient men voor dienstvoertuigen zoals medisch personeel of leveringen bovengronds een parkeerplaats te voorzien.
- Voor andere functies dan wonen dient eveneens voldoende publieke parkeergelegenheid, die gemakkelijk toegankelijk is, te worden voorzien in functie van de gekozen activiteit.

### Artikel 18. Afmeting van een autoparkeerplaats en een garage

- Parkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van respectievelijk 2,75m breed, 5,00m lang en indien van toepassing 2,00m hoog. Indien de parkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt, bedraagt de breedte minimaal 3,00m. De manoeuvreerruimte tussen de (haakse) parkeerplaatsen bedraagt minstens 6m.
- De helling van de inrit naar een ondergrondse garage mag maximaal 4% bedragen voor de eerste 5,00 meter, te meten van de openbare wege of desgevallend de rooilijn. Om voldoende uitzicht te hebben op de weg dient de opening naar de helling minstens 4 m breed te zijn. Toegangshellingen tot ondergrondse parkings hebben een maximale hellingsgraad van 15% over de gehele lengte, met een maximum van 20% voor elk segment en een minimum vrije hoogte van 2,30m. Bij het uitrijden van de helling dient bij een bocht minstens een buitenstraal van 9 m. Indien de bocht reeds in de helling begint mag de hellingsgraad niet hoger zijn dan 12%.
- De helling naar een ondergrondse garage mag de toegankelijkheid van een voetpad of een voetgangerszone niet nadelig beïnvloeden.
- Parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar of als langsparking geplaatst worden.

## Artikel 19. De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren

- In de achtertuinzones van de meergezinswoningen kunnen geen parkeerplaatsen worden voorzien.
- Vanaf 6 wooneenheden dient de parking geheel of gedeeltelijk ondergronds te worden voorzien voor ten minste 1 parkeerplaats per wooneenheid.
- Het gebruik van autoparkeerliften is niet toegelaten.
- Indien de verplichte parkeerplaatsen niet of niet allemaal op eigen terrein voorzien kunnen worden, dan kunnen deze gecompenseerd worden op een daartoe ingerichte private parking en dit op maximaal 150m wandelafstand (dit komt overeen met 1,50 minuten wandelen) van de betreffende meergezinswoning. Hierbij dient bij de motivatienota van de stedenbouwkundige aanvraag een bewijs van een aantoonbaar langdurig gebruiksrecht (in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal (voor minimum 27 jaar)) te zitten; gebruiksrecht dat nog niet werd toegekend bij een bestaande eerdere vergunning.

## Artikel 20. Fietsparkeerplaatsen

- Bij elke meergezinswoning dienen er, voor de bewoners, per wooneenheid minimaal twee fietsstalplaatsen voor iedere eerste slaapkamer en 1 bijkomende fietsparkeerplaats per extra slaapkamer voorzien te worden.
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient er minimaal 1 vrij toegankelijke fietsparkeerplaats per drie wooneenheden extra voorzien te worden voor eventuele bezoekers. Deze fietsparkeerplaatsen dienen vlot toegankelijk te zijn voor bezoekers.
- Een fietsstalplaats voor bewoners dient te voldoen aan volgende voorwaarden:
  - de fietsstalplaats beschikt over een minimale oppervlakte van 0,70m x 1,80m;
  - de fietsstalplaats dient vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar te zijn;
  - de helling naar een fietsstalplaats bedraagt maximaal 8%;
  - vanaf zes wooneenheden, dienen de private fietsstalplaatsen steeds collectief voorzien te worden voor minstens 1 stalplaats per wooneenheid;
  - indien er individuele bergingen voorzien zijn per wooneenheid kan er een afwijking worden toegestaan op de collectief te voorziene fietsbergplaats.
- Op de plannen van de vergunningsaanvraag dienen ondubbelzinnig de fietsstalplaatsen met correcte afmetingen aangeduid te worden.

- Fietsenstallingen moeten goed zichtbaar en zo dicht mogelijk bij de toegangen te worden voorzien. Bij voorkeur zijn de fietsenstallingen bovengronds en overdekt. Er is minstens 1,3 m breedte nodig voor de toegang tot de fietsenstallingen.
- 5 % van het aantal fietsenstallingen moet voor buitenmaatse fietsen te worden voorzien. Ook dienen er goed bereikbare, afgeschermd en collectieve plaatsen voorzien te worden voor aanhangfietsen, rollators, etc. ...

## Artikel 21. Duurzaamheid

- 
- Er wordt een duurzaamheidstoets uitgevoerd die bestaat uit een uitgebreide analyse en onderzoek naar energie en collectieve opwekking. Uit de duurzaamheidstoets blijkt dat het project maximaal inzet op energie, collectieve opwekking, hemelwaterrecuperatie, functioneel gebruik van het dak en groene gevels. In deze duurzaamheidstoets wordt ook een zonnepanelenstudie gedaan om daken ten volle benutten voor het plaatsen van zonnepanelen.
- Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen vanaf 6 wooneenheden en een gemeenschappelijke verticale circulatie moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. De grootte van de stookruimte is afhankelijk van het aantal wooneenheden:

Aantal wooneenheden	Minimale vloeroppervlakte	Maximale lengte langste zijde	Minimale hoogte
8-16	12	4	2.5
17-32	16	4.5	2.5
33-48	20	5	2.5
49-64	24	5.5	2.8
65-80	28	6	2.8
81-96	31	6.3	2.8
97-112	33	6.5	3
113-128	37	6.8	3
129-144	40	7	3

- De leidingschachten vertrekken vanuit de centrale ruimte voor warmteproductie en zijn vanaf alle verdiepingen eenvoudig bereikbaar. De leidingschachten worden zo ingeplant dat elke wooneenheid aan minstens 1 koker grenst. Over de gehele hoogte van het gebouw wordt in deze leidingschachten een ruimte met een doorsnede van minstens 0,30 meter x 0,30 meter voorbehouden voor de verdeling van warmte. Bij meergezinswoningen dient de bekabeling voor laadpalen aanwezig te zijn voor elke bewonersparkeerplaats.
- De verharding wordt tot het strikt noodzakelijke beperkt en er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.
- Het is verplicht om nieuwe daken van meldings- en vergunningsplichtige constructies aan te leggen als een groendak, indien deze daken een helling hebben

van minder dan 15° en een oppervlakte van tenminste 20 vierkante meter. Om hemelwater te kunnen herbruiken, dienen er filters te worden geplaatst. Hemelwaterputten dienen op infiltratie te worden aangesloten.

- Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering, met meerdere woonegelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Per begonnen putvolume van 5000 liter wordt minimaal een wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten.
- De hemelwaterputten worden uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken. Het gebruik dient maximaal voorzien te worden voor gebruiken waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, kuiswater, wasmachine en gebruik buiten.
- Indien de gewestelijke hemelwaterverordening strengere voorwaarden oplegt, zijn deze laatste van toepassing.

## Hoofdstuk 6. Ondergrondse sorteerstraat

### Artikel 22. Toepassingsgebied

- Dit hoofdstuk uit de verordening is van toepassing voor het volledige grondgebied van de gemeente Rotselaar en geldt ook voor verkavelingen.
- *Toelichting:*  
*Deze verordening is van toepassing voor het ganse grondgebied van de gemeente. De verordening zal een onderdeel uitmaken van het toetsingskader bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden binnen het grondgebied van de gemeente, zonder afbreuk te doen aan de beoordelingsmarge van de vergunningverlenende overheid m.b.t. de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in art. 4.3.1 van de VCRO.*

### Artikel 23. Verplichting

- Bij de volgende stedenbouwkundige handelingen moet een (gedeeltelijk) ondergrondse sorteerstraat voorzien worden:
  - het bouwen of herbouwen van een woningbouwproject met 15 of meer wooneenheden;

- een project waarbij een combinatie wordt gemaakt van een assistentiewoningbouwproject en meergezinswoningbouwproject met 15 of meer wooneenheden;
  - het verkavelen van grond in functie van woningbouw met 15 of meer wooneenheden;
  - van deze verplichting kan afgeweken worden wanneer een sorteerstraat in de buurt van het project kan gebruikt worden. De afwijking kan enkel onder de voorwaarde dat een evenredige stedenbouwkundige last kan worden opgelegd.
- Toelichting:  
*De plaatsing van een ondergrondse sorteerstraat heeft als doel een efficiënte en duurzame inzameling van gesorteerd huishoudelijk afval bij woonprojecten met een zekere omvang te voorzien. De ondergrondse sorteerstraat zorgt voor een centrale en snelle ophaling van gesorteerd huishoudelijk afval. Het heeft bovendien als voordeel dat in of aan de woningen/bouwprojecten die worden gekoppeld aan de sorteerstraat geen afzonderlijke afvalbergplaatsen moeten worden voorzien, hetgeen ruimtebesparend is.*
  - In voorkomend geval is voorafgaandelijk overleg met de gemeente en/of de afvalbeheerder aangewezen.
  - De vergunningverlenende overheid kan beperkte afwijkingen toestaan op grond van art. 4.4.1 VCRO.

## Artikel 24. Toegankelijkheid

- De ondergrondse sorteerstraat dient te voldoen aan de specificaties van de afvalbeheerder welke werd aangeduid voor het inzamelen van de huishoudelijke afvalstoffen waaronder het ledigen van de ondergrondse sorteerstraten.
- De ondergrondse sorteerstraat dient voor een vrachtwagen bereikbaar en steeds toegankelijk te zijn vanop een bestaande of een in het kader van het bouw- en/of verkavelingsproject project nieuw te creëren openbare of private weg.
- De ondergrondse sorteerstraat is voor alle toekomstige aangesloten bewoners te voet vlot bereikbaar.
- De ondergrondse sorteerstraat voorziet voldoende ruimte voor de opvang van alle woon- en commerciële eenheden. Daarnaast is er aan de voorzijde van de straat een voldoende grote ruimte voor het plaatsten van vuilniscontainers.
- Toelichting:  
*Om tot een haalbare werking van de sorteerstraten in de gemeente te kunnen komen, wordt gestreefd naar uniformisering. Hierbij dienen de technische specificaties van de door het lokaal bestuur aangewezen afvalbeheerder gevolgd te worden. De afvalbeheerder kan ook mee bepalen welke verschillende afvalfracties afzonderlijk dienen ingezameld te worden. Het*

*is hierbij aangewezen dat in het kader van een aanvraag tot omgevingsvergunning technisch advies gevraagd wordt aan de aangeduide afvalbeheerder.*

*Om een vlotte werking van het systeem toe te laten moet de ondergrondse sorteerstraat zowel goed en vlot bereikbaar en toegankelijk te zijn door de aangesloten bewoners als voor de vrachtwagen die zal instaan voor het ledigen van het systeem. De toegangsweg en de plaatsaanduiding van de ondergrondse sorteerstraat dient in overleg met de afvalbeheerder afgestemd te worden. In de marge wordt opgemerkt dat de bepalingen m.b.t. toegankelijkheid zoals opgenomen in de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid onverkort van toepassing blijft.*

## Artikel 25. Inplanting nieuwe wegenis

- Indien er nieuwe openbare wegenis wordt voorzien, dan wordt de ondergrondse sorteerstraat optimaal afgestemd op het ontwerp van het openbaar domein.
- De ondergrondse sorteerstraat wordt in het project zodanig gepositioneerd dat de loopafstand van elke nieuwe kavel of wooneenheid tot aan de sorteerstraat maximaal 150m bedraagt.
- Het voorzien van een ondergrondse sorteerstraat is facultatief wanneer de maximale loopafstand van elke nieuwe kavel of wooneenheid tot aan de sorteerstraat niet kan beperkt worden tot 150m.
- Toelichting:  
*Onder meer in functie van een gewenste sociale controle in de omgeving van de sorteerstraat, wordt het ondergronds systeem bij voorkeur niet achterin weggestopt in een resthoekje van het bouwproject, maar wel geïntegreerd in nieuw aan te leggen openbaar domein, of geplaatst in aansluiting op bestaand openbaar domein. Een optimale, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aanleg van de omgeving zal een centrale inplanting ruimtelijk aanvaardbaar moeten maken.*

*Om een efficiënt en een door de bewoners aanvaardbaar gebruik van de sorteerstraat toe te kunnen laten, dient de afstand tussen de aangesloten woningen en de sorteerstraat beperkt te blijven. Een loopafstand van 150m wordt hierbij als een absoluut maximum gezien. Wanneer de 150m overschreden wordt, heeft men omwille van de uitgestrektheid van het project de keuze om al dan niet te voorzien in een sorteerstraat. Indien het volgens de afvalbeheerder rendabel en efficiënt kan georganiseerd worden is het wenselijk dat 2 sorteerstraten voorzien worden.*

## Artikel 26. Inplanting bestaande wegenis

- Indien bij het project geen nieuwe wegen worden aangelegd en het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd of verbreed, moet uiterlijk 60 dagen na de aanvang van de vergunde werken het deel van het perceel waarop de ondergrondse

sorteerstraat moet worden opgericht kosteloos worden overgedragen aan de gemeente.

- Indien bij het project wel nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen wel moet worden gewijzigd of verbreed, dan wordt gelijktijdig met de eigendomsoverdracht van het nieuwe of aangepaste wegenstracé het deel van het perceel waarop de ondergrondse sorteerstraat moet worden opgericht kosteloos overgedragen aan de gemeente.
- Toelichting:  
*Om onderhoud en exploitatie van de ondergrondse sorteerstraat mogelijk te kunnen maken, dient het systeem (inclusief het terrein waarop het systeem geplaatst is) te worden overgedragen aan de gemeente. De eventuele kosten die aan deze overdracht verbonden zijn, worden gedragen door de bouwheer of verkavelaar. De overdracht vindt plaats alvorens het nieuwe woonproject in gebruik wordt genomen.*

## Artikel 27. Kosten

- De kostprijs voor de ondergrondse sorteerstraat stemt overeen met het bedrag nodig voor de plaatsing en inwerkingstelling van de ondergrondse sorteerstraat zoals opgegeven door de afvalbeheerder.
- De kostprijs wordt verdeeld tussen de afvalbeheerder en de bouwheer.
- Het lokaal bestuur komt niet tussen in de installatiekost, vaste kost en gebruikskost.

### Toelichting:

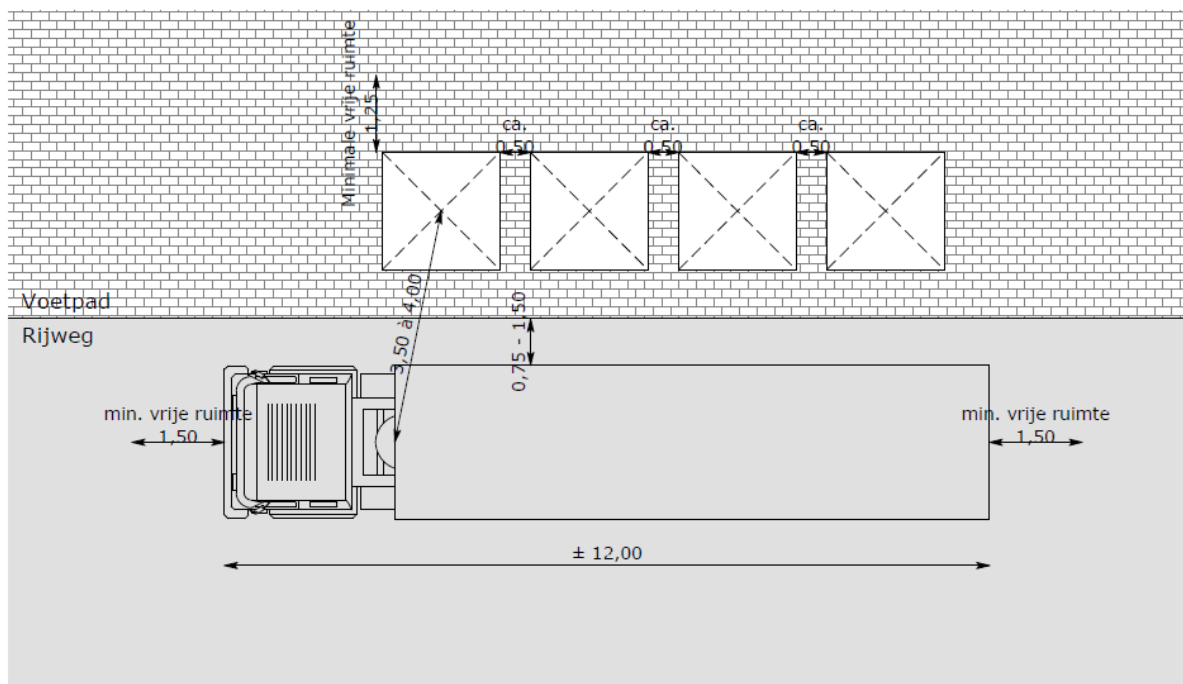
*De kostprijs wordt gedragen door twee partijen nl. de erkende afvalbeheerder en de bouwheer die ook een gemeente kan zijn. Dit betekent dat de facturatie van leverancier middels twee stromen verloopt. De kostprijs die geldt, is het tarief opgenomen in de offerte die de bouwheer aan de afvalbeheerder heeft gevraagd. Deze kosten zijn afhankelijk van een openbare aanbesteding en de toekenning van subsidies door OVAM of andere subsidiërende instanties.*



## Technische informatie

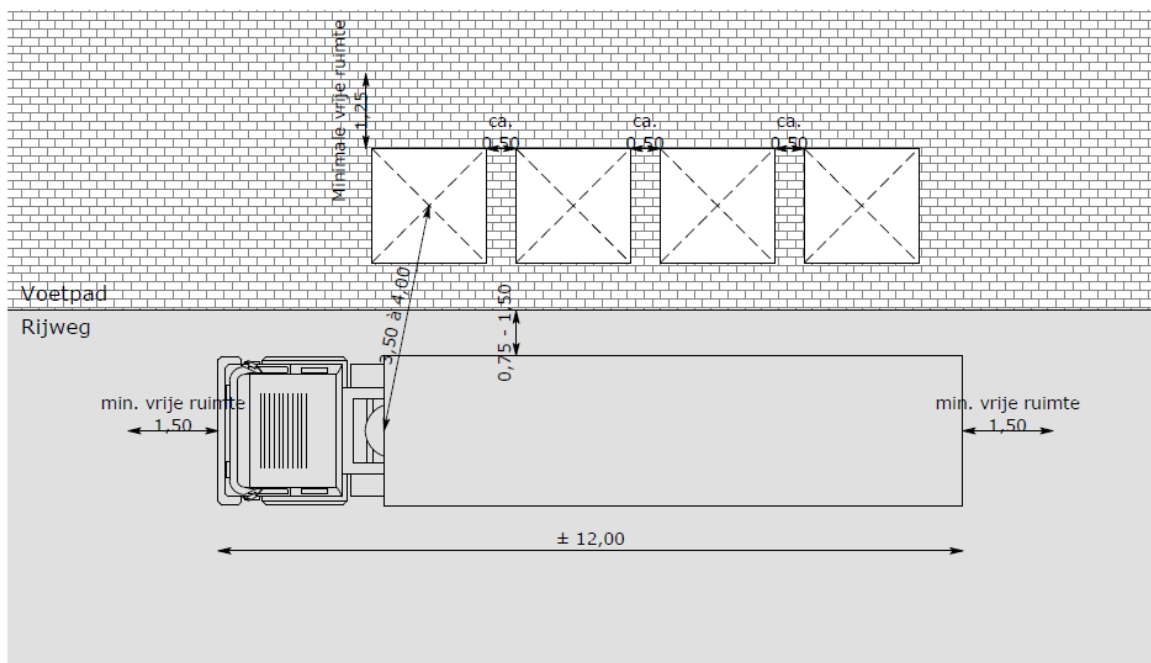
### Ondergrondse container - inplanting

Schaal 1/100  
A4



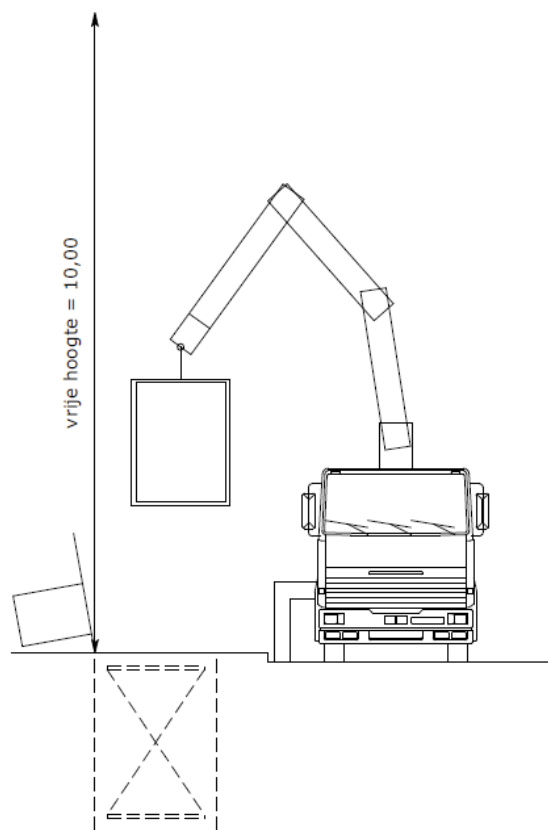
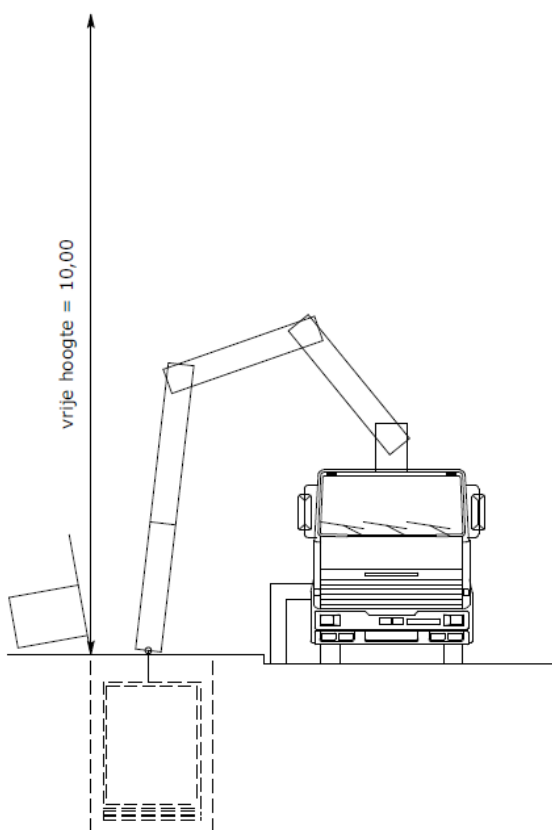
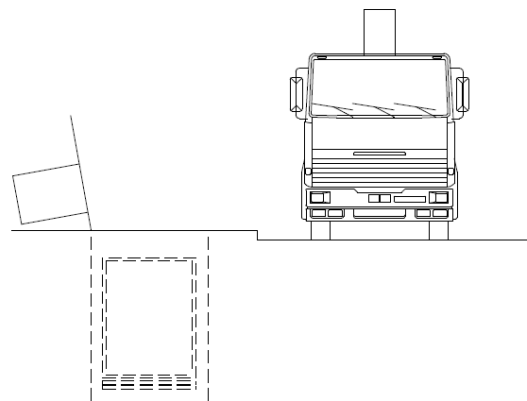
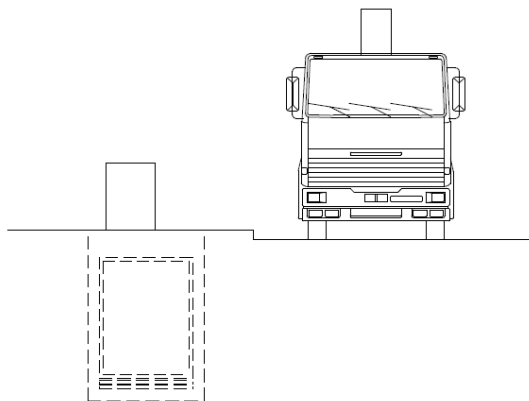
### Ondergrondse container - inplanting

Schaal 1/100  
A4



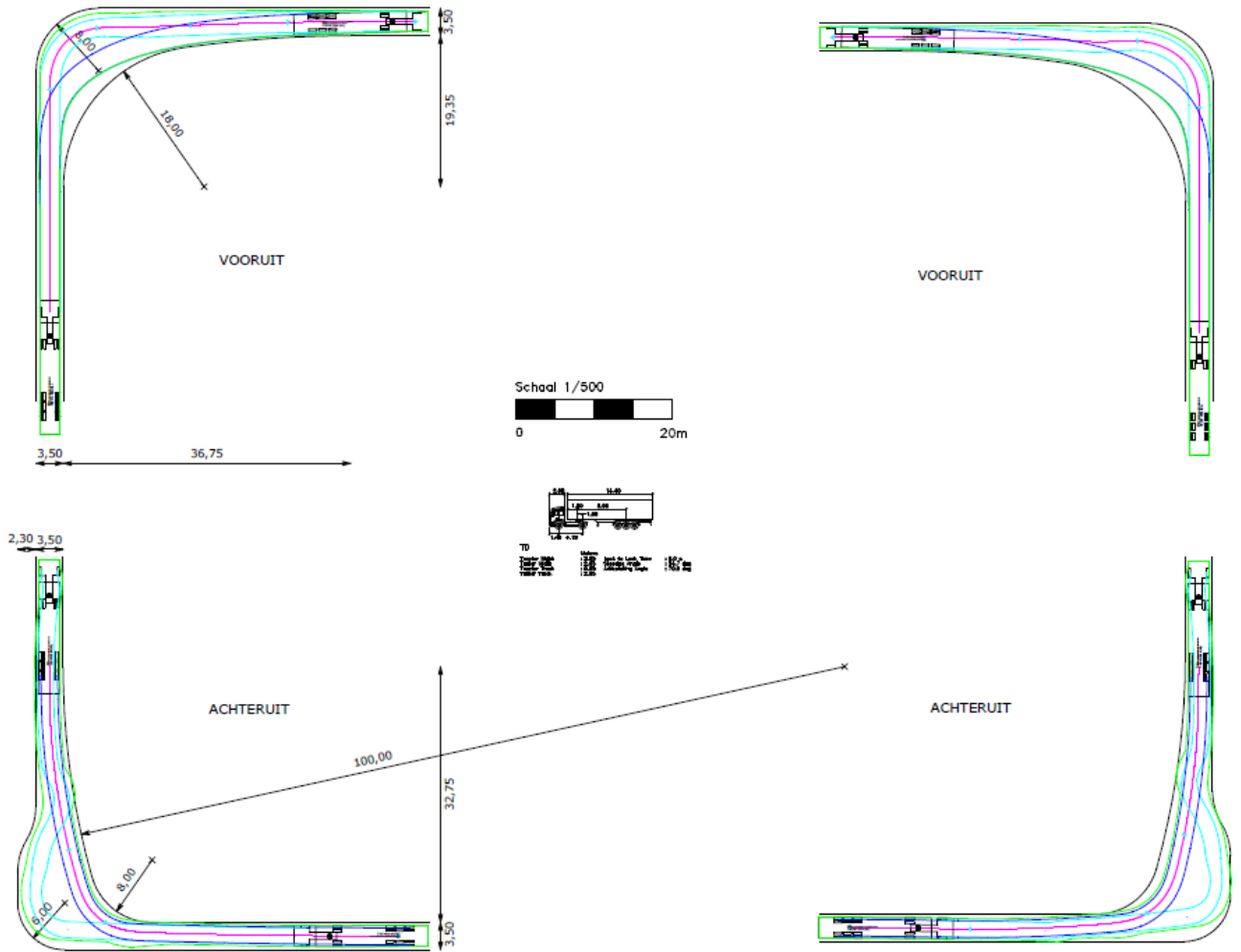
# Ondergrondse container - stappenplan

Schaal 1/100  
A4



# Schets draaicirkels vrachtwagen

Max. toegelaten massa vrachtwagen = 32 ton



## Hoofdstuk 7. Afwijkingsmogelijkheden

### Artikel 28. Afwijkingsmogelijkheden

- Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op voorliggende verordening. Dit verzoek wordt onderbouwd in de motivatienota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:
  - de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
  - het oplossen van bestaande stedenbouwkundige anomalieën;
  - aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
  - voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
  - specifieke gebiedseigen specificaties inzake bouwhoogte en autoparkeren in de onbebouwde ruimte;
  
- Een afwijking op voorliggende modaliteiten kan alleen worden toegestaan indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving. Met duidelijke meerwaarde wordt bedoeld:
  - een verbetering van de goede plaatselijke aanleg en dit zowel inzake belevingswaarde als functionaliteit;
  - een verbetering van de verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor alle weggebruikers;
  - een verbetering of verrijking van het straatbeeld en dit door harmonie en/of contrast;
  - een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap;
  - indien de vergunningverlenende overheid een vergunning verleent voor werken die afwijkt van de verordening, dan wordt dit in de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking in de vergunningsbeslissing opgenomen.
  
- Artikel 4: Het verhogen van de dichtheid kan weloverwogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden:
  - In overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;
  - Er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd;
  - Dit dient omstandig gemotiveerd te worden door de aanvrager.
  
- Artikel 7: het college van burgemeester en schepenen kan in een vergunning weloverwogen afwijken van het percentage van 20% volle grond uit het artikel 7 indien het project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde creëert.

- Artikel 8: het college van burgemeester en schepenen kan in een vergunning weloverwogen afwijken van de last uit artikel 8 indien het project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde creëert.
- Artikel 10: In dorpshart type HD kunnen uitzonderlijk vier bouwlagen weloverwogen toegestaan worden waarbij de 4<sup>de</sup> bouwlaag teruggetrokken moet zijn. Dit kan enkel onder volgende cumulatieve voorwaarden:
  - In overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;
  - Er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd (zie hoofdstuk 8),
  - op de gelijkvloerse bouwlaag worden voorzieningen ingericht (winkelruimte, handel, horeca, crèche enz.);
  - Dit dient omstandig gemotiveerd te worden door de aanvrager.
- Artikel 17: Initiatieven van autodeel-organisaties of het gebruik van andere duurzame vervoersinitiatieven kunnen in mindering gebracht worden op de vereiste autoparkeercoëfficiënten (niet limitatieve opsomming: openbaar vervoer, gemeenschappelijke elektrische fietsen,...). De parkeerplaatsen van de autodeel- wagens dienen op maximaal 150m wandelafstand (dit komt overeen met 1,50 minuten wandelen) van de betreffende meergezinswoning voor te komen. Een deelwagens plaatsen vermindert het totaal aantal te voorziene parkeerplaatsen met 5 plaatsen. De autodeelwagens dient laagdrempelig publiek toegankelijk te zijn en bij voorkeur bovengronds geplaatst te worden en opengesteld te worden voor het brede publiek. De wijze waarop deze deelwagens voorzien en gefinancierd wordt, dient gestaafd te worden. Er kunnen maximaal 2 deelwagens per project te worden toegestaan. Er blijft minimaal 1 autoparkeerplaats per wooneenheid behouden.
- Artikel 20: De helling naar een fietsstalplaats bedraagt maximaal 8%. Hier kan beperkt en gemotiveerd van afgeweken worden als men een trap met fietsgoot voorziet, waarbij het gebruikscomfort voor alle fietsgebruikers gegarandeerd wordt.

Indien de parkeerplaatsen volgens deze verordening niet aangelegd (of niet kunnen aangelegd) worden, kunnen de verplichtingen voortkomend uit deze verordening bij uitzondering vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde verplichting.

## Artikel 29. Overgangsregeling

- De nieuwe verordening vervangt de verordening die op 13 juli 2017 werd goedgekeurd door de deputatie vanaf de 30ste dag na de publicatie in het Belgisch Staatsblad. Elk dossier dat vanaf de 30ste dag na deze publicatie wordt ingediend, moet voldoen aan de nieuwe verordening.

## Hoofdstuk 8. Verklarende woordenlijst

- **Afsprakennota:** een leidraad voor projecten vanaf 6 wooneenheden om volgende elementen, in functie van goede ruimtelijke ordening en goede plaatselijke aanleg, te verwerken in de vergunningsaanvraag:
  - Communicatie en participatie met de buurtbewoners. Wederzijds begrip voor de verschillende standpunten kan probleemvoorkomend werken. Investeren in goede communicatie is belangrijk.
  - Goede onderbouwing en motivatie van de projecten: verduidelijkingen inzake mobiliteit (voetgangers, fietsers en openbaar vervoer en auto), schaduwval, ingroening, toegankelijkheid voor personen met een handicap, privacy, duurzaamheid....
  - Onderbouwing en motivatie betreffende cultuurhistorische aspecten. Deze worden verduidelijkt in een afzonderlijke erfgoedtoets.
- **Afvalbeheerder:** de aangewezen rechtspersoon die de zorgplicht inzake de huishoudelijke afvalstoffen van de gemeente vervult.
- **Assistentiewoning:** een individuele aangepaste wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg en dit volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.
- **Balustrade:** hekwerk, borstwering van een balkon of terras.
- **Bouwlaag:** horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van kelder en niet-bewoonde zolder.
- **Collectieve ruimte:** privaat domein dat toegankelijk is voor alle bewoners of gebruikers van het (de) gebouw(en) gelegen op het domein.
- **Grondgebonden wooneenheden:** wooneenheid die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden wooneenheden hebben meestal een buitenruimte (terras, tuin, ...) maar hebben geen andere woning die er (deels) boven is gestapeld.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken (slopen), of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Meergezinswoning:** elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee wooneenheden, op één kadastraal perceel gelegen.

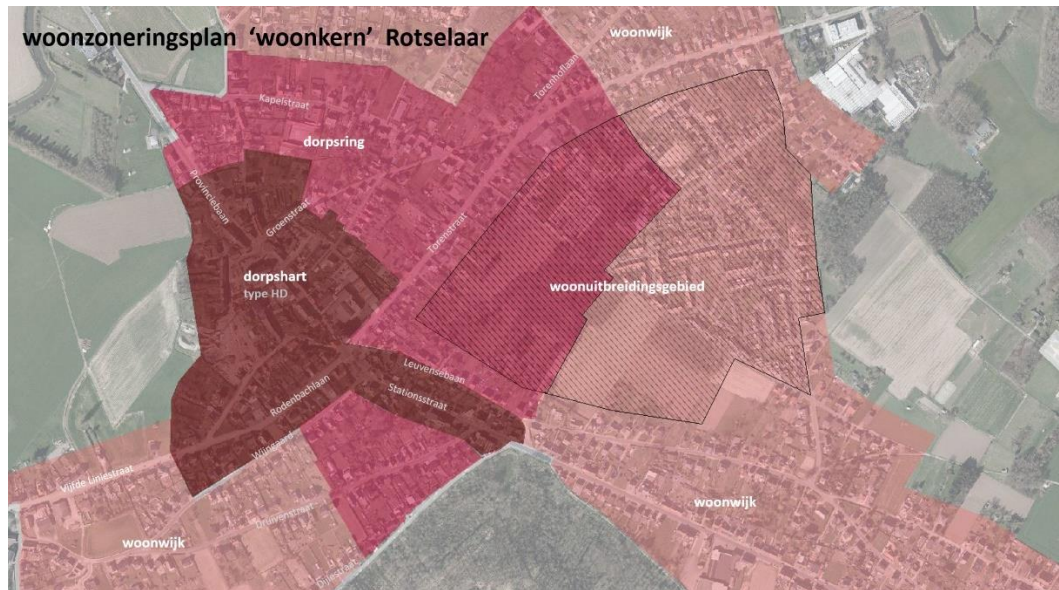
- **Maatschappelijke meerwaarde:** de realisatie van maatschappelijk vastgoed en/of de afstemming op de noden van maatschappelijke doelgroepen. Dit kan onder andere gaan over:
  - Een bijdrage aan het netwerk van zachte verbindingen;
  - Een publieke of collectieve functie:
    - betaalbaar wonen (sociaal wonen, SVK, ...)
    - gemeenschapsfunctie (bv. naschoolse opvang, politie-antenne, gemeenschapslokaal, ...)
    - publieke groenplek
    - buurtparkeren
    - bijdrage aan de modal shift (bv. mobipunt, deelwagens, ...)
    - acties rond duurzaamheid en klimaatimpact (bv. buurtverwarming, ....)
    - ...
  - Integratie van erfgoedwaarde of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
  - een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap;
  - Een commerciële functie (handel, horeca, kantoor, ....).
- **Ondergrondse sorteerstraat:** een systeem van ondergrondse containers waar de bewoners zelf het huishoudelijk afval selectief naar toe brengen.
- **Parkeren:** het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.
- **Perceelsbreedte:** de afstand tussen de zijdelingse naburige perceelsgrenzen en dit gemeten ter hoogte van de bouwlijn.
- **Plannen van aanleg:** het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg en de algemene plannen van aanleg.
- **Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
- **Vergunningsaanvraag:** elke aanvraag voor een omgevingsvergunning (stedenbouwkundig of milieu), verkavelingsvergunning, wijziging van verkavelingsvergunning en stedenbouwkundig attest.
- **Vrachtwagen:** gemotoriseerd voertuig dienstig voor de ophaling van centraal ingezameld huishoudelijk afval.
- **Wandelafstand:** wandelafstand is een term die aanduidt dat een bepaalde afstand “te wandelen” is; zijnde voldoende comfortabel om deze afstand te voet af te leggen. Een wandelafstand van 150m komt ongeveer overeen met 1,5 min. wandelen.

**Weg of wegenis:** een voldoende uitgeruste weg met als minimale uitrusting een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van elektriciteitsnet

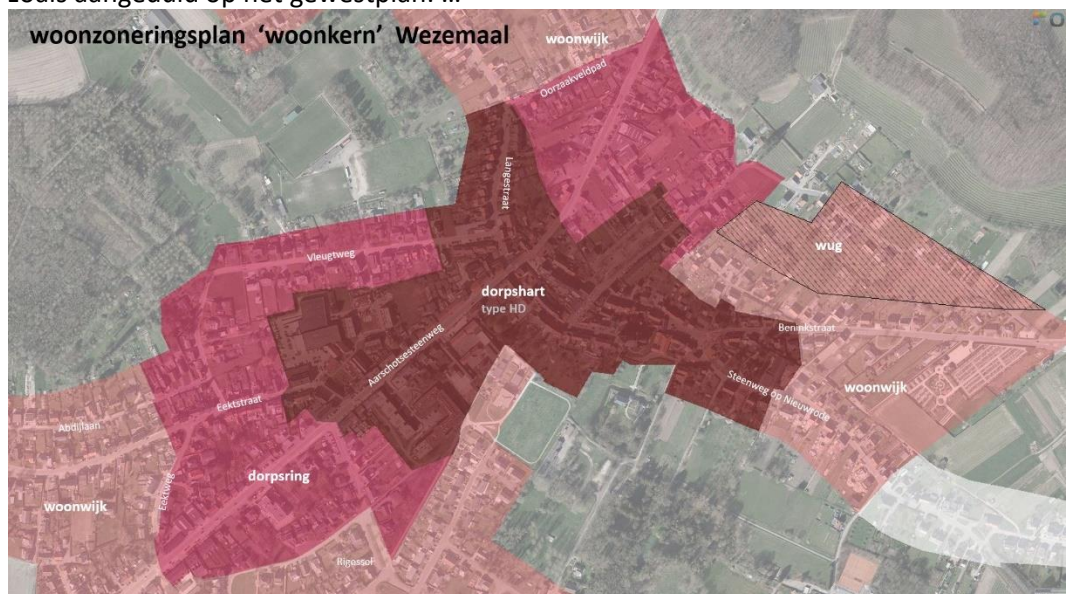
**Wooneenheid:** lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bv. bejaardentehuis, verpleeginrichting, kazerne, internaat, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstelling, klooster,...) en studentenkamers die geen volwaardige wooneenheid zijn worden niet beschouwd als wooneenheid.

- **Zorgwonen:** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
  - in een bestaande wooneenheid wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;
  - de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
  - de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige wooneenheid;
  - 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;
  - de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.
  
- **Dorpsharten:** het deel van de woonkernen waar ingezet wordt op verdichting met meergezinswoningen (waaronder ook compacte grondgebonden wooneenheden) in een mix met voorzieningen. Deze gebieden kennen reeds een bepaalde verdichting en hebben een aantal voorzieningen gecombineerd met een goede bereikbaarheid. Cultuurhistorisch zijn de dorpsharten ook herkenbaar als de centrale plekken in de gemeente.
  - Dorpshart type HD - te Rotselaar volgende aaneengesloten delen in het woongebied met uitzondering van de woonparken en de woongebieden met landelijk karakter zoals aangeduid op het gewestplan: ...

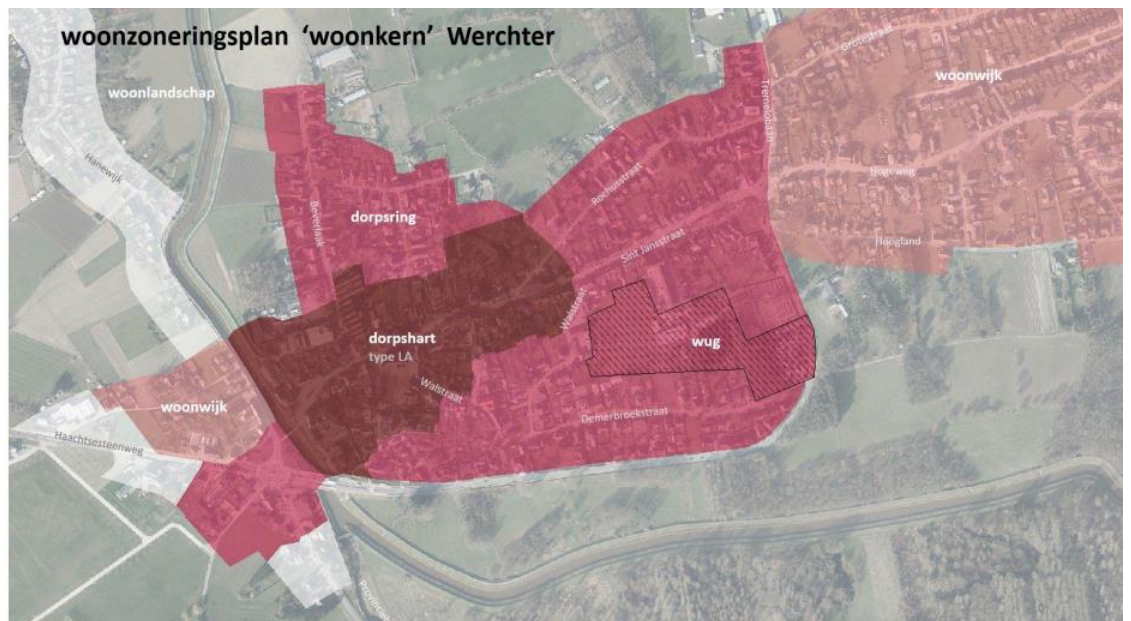




- Dorpshart type HD - te Wezemaal volgende aaneengesloten delen in het woongebied met uitzondering van de woonparken en de woongebieden met landelijk karakter zoals aangeduid op het gewestplan: ...



Dorpshart type LD - te Werchter volgende aaneengesloten delen in het woongebied met uitzondering van de woonparken en de woongebieden met landelijk karakter zoals aangeduid op het gewestplan: ...



- Opmerking: Bij de afbakening van een straat of straatdeel tot en met een kruispunt worden alle percelen of delen van een perceel gerekend die onmiddellijk grenzen aan dit kruispunt.