

*ALGEMEEN*  
**BOUWREGLEMENT**  
**2020**

## DEEL I    ALGEMEEN

### Artikel 1 Toepassingsgebied

*Op basis van voorliggende verordening, de bestaande BPA's en RUP's en de toekomstige RUP's en verkavelingen moeten aanvrager, architect, ontwikkelaar, .... zich een beeld kunnen vormen van de bouwmogelijkheden op een bepaald perceel.*

*De verordening bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle constructies en bouwwerken op het volledige grondgebied van de gemeente Kontich. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, het akte kunnen nemen van een melding of gebruik te kunnen maken van het vrijstellingenbesluit dienen plannen/projecten aan deze voorschriften te voldoen.*

*De voorschriften van deze verordening moeten gezien worden samen met andere regelgeving. Bij wijze van voorbeeld kan verwezen worden naar brandweervoorschriften, voorschriften inzake toegankelijkheid, EPB-regelgeving, .... Uiteraard dient naast bovenvermelde BPA's, RUP's of verkavelingen ook rekening gehouden te worden met reglementen en normen die specifieke materies regelen. Het is daarom aangeraden om ook deze andere regelgeving steeds te raadplegen. Deze complementariteit houdt onder meer in dat de voorschriften van deze verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met provinciale en Vlaamse regelgeving of met voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen.*

*De bepalingen van de verordening zijn ondergeschikt aan deze uit het gewestplan, een RUP, een BPA of een verkaveling. In gebieden waar RUP's, BPA's of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn, zijn de eventueel strijdige regels van de verordening niet geldig. Daar waar bovenstaande plannen geen uitspraken doen over aangelegenheden behandeld in de verordening, worden deze binnen de betreffende plannen aldus gehanteerd.*

**§ 1. De stedenbouwkundige verordening is van toepassing op volgende stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van onderhoudswerken:**

- het optrekken of plaatsen van een constructie;
  - het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat;
  - het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie
  - een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
    - o het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
    - o het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
    - o het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt,
  - de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen;
  - een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer;
  - recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen;
  - een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen;
- maar niet als uitdrukkelijk anders vermeld in het artikel. Mogelijke afwijkingen worden uitdrukkelijk vermeld in het artikel.

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

**§4** Deze voorschriften zijn niet van toepassing als ze strijdig zijn met hogere geldende wetgeving.

**§5** Aan de afgifte van een omgevingsvergunning kunnen andere en/of strengere voorwaarden worden verbonden dan de voorwaarden die in deze stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen, voor zover andere decretale en/of regelgevende voorschriften dit vereisen en/of wanneer dit aangewezen is in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

### Artikel 2 Toegelaten gabarit

*Harmonie met de omgeving begint met voldoende kennis van de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Het is daarom essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen steeds de ruimere context te bekijken en het voorgestelde uit te voeren in harmonie met de omgeving.*

*Met harmonie met de omgeving wordt bedoeld dat het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de*

*geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Hiermee wordt niet bedoeld dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zijn omdat op die schaal de harmonie duidelijker merkbaar is. Dit gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen.*

*Men kan echter niet verwijzen naar naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens deze principes van harmonie.*

Behoudens andersluidende bepaling is dit artikel van toepassing op:

- alle woongebouwen, onafhankelijk van de ligging volgens het geldende gewestplan, RUP en/of BPA; en
- niet woongebouwen die volgens het geldende gewestplan gelegen zijn in woongebied in de ruime zin of volgens een definitief goedgekeurd RUP en/of BPA's gelegen zijn in een gebied voor wonen.

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die op bepaalde punten van de voorschriften van dit artikel afwijken mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande fysieke bouwvolume.

Het gabarit van een gebouw wordt bepaald door het referentiebeeld en is afgestemd op de linker- of rechterbuur. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie zijn met het referentiebeeld, noch naar gebouwen waarop een bouw misdrijf rust.

Het maximale toelaatbare gabarit wordt verder bepaald door de kroonlijsthoogte (zoals bepaald in art. 2.1.), de nokhoogte (zoals bepaald in art. 2.2.), het aantal bouwlagen (zoals bepaald in art. 2.3), de bouwdiepte (zoals bepaald in art. 2.4), de 45°-regel (zoals bepaald in art. 2.5), de uitsprongen uit de gevel (zoals bepaald in art. 2.6) en uit het hellend dakvlak (zoals bepaald in art. 2.7).

## **2.1. Kroonlijsthoogte**

### Kerngebied:

Geen specifieke bepalingen.

### Kernschilgebied:

De kroonlijsthoogte wordt bepaald door het referentiebeeld. Er moet tevens een harmonieuze aansluiting bestaan met de naastliggende gebouwen. De kroonlijst mag in ieder geval nooit meer bedragen dan 7m.

### Schilgebied

De kroonlijsthoogte wordt bepaald door het referentiebeeld. Er moet tevens een harmonieuze aansluiting bestaan met de naastliggende gebouwen. De kroonlijst mag in ieder geval nooit meer bedragen dan 7m.

## **2.2. Nokhoogte**

De maximale hoogte van een gebouw in kerngebied wordt bepaald door toepassing van de 25°-regel (zie artikel 3. inplanting).

### Kerngebied

In kerngebied bedraagt de nokhoogte maximaal 17m.

### Kernschilgebied

In kernschilgebied bedraagt de nokhoogte maximaal 11m.

### Schilgebied

In schilgebied bedraagt de nokhoogte maximaal 7m.

## 2.3. Bouwlagen

Een dakbouwlaag is toegestaan wanneer deze kan worden ingepast binnen het maximale profiel. Het maximale profiel van de dakbouwlaag wordt bepaald door vermelde beperkingen van de bouwdiepte voor deze bouwlaag (zie 2.4 Bouwdiepte), de kroonlijsthoogte (zie 2.1. kroonlijsthoogte) en de maximale nokhoogte (zie 2.2. Nokhoogte). In kerngebied wordt dit ook bepaald door toepassing van de 25°-regel (zie artikel 3 §4).

De dakoppervlakte, gesitueerd binnen het maximaal toegelaten gabarit, mag gebruikt worden als dakterras. Deze dakoppervlakte wordt in dit geval niet beschouwd als een volwaardige bouwlaag.

### Kerngebied

In kerngebied wordt het aantal bouwlagen bepaald door toepassing van de 25°-regel uit artikel 3 §4. Het aantal bouwlagen mag nooit meer bedragen dan 4, exclusief een eventuele dakbouwlaag

### Kernschilgebied

In kernschilgebied bedraagt het aantal bouwlagen maximaal 2, exclusief een eventuele dakbouwlaag

### Schilgebied

In schilgebied bedraagt het aantal bouwlagen maximaal 2, inclusief een eventuele dakbouwlaag.

## 2.4. Bouwdiepte

De bouwdiepte van een bouwlaag bedraagt, zowel in het kerngebied als in het kernschilgebied en het schilgebied, minimaal 9m en maximaal 15m.

Een afwijking kan worden toegestaan voor een niet-woonfunctie op het gelijkvloers van een gebouw gelegen in kern- en kernschilgebied op voorwaarden dat:

- De niet-woonfunctie 90% van de oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping inneemt
- De hoogte van de scheidsmuur op de perceelsgrens voorbij de bouwdiepte van 15m beperkt blijft tot 4m;

## 2.5. 45°-regel

*Goede natuurlijke verlichting is erg belangrijk in leefruimten. Natuurlijk licht verbetert niet alleen de look en feel van een binnenruimte, het zorgt ook voor passend licht voor werk of huishoudelijke taken. Een goed daglichtontwerp kan een energie-efficiënte factor zijn door de behoefte aan elektrische verlichting te verminderen. Er zijn veel redenen om veel natuurlijk daglicht en zonlicht in een leefruimte toe te laten, om nog maar te zwijgen van de bewezen voordelen voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners.*

Dit voorschrift is van toepassing op delen van het gebouw voorbij de 9m.

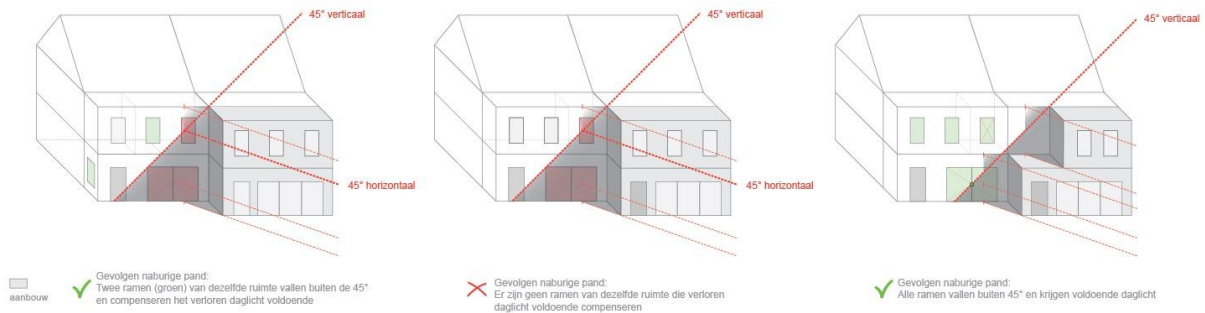
Het midden van een raam in de achtergevel van de leefruimte in het aanpalend pand moet zich bevinden buiten de hoek van 45°, gevormd zowel in het verticale (gevel) als het horizontale vlak (plan) met de gevel van het nieuwe gebouw / de nieuwe aanbouw, startend op het uiterste punt.

Het voldoen aan de 45°-regel wordt duidelijk geïllustreerd op de plannen, gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Dit voorschrift is niet van toepassing:

- bij het verbouwen van woongebouwen; en
- bij functiewijzigingen.

Deze twee vermelde stedenbouwkundige handelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaande fysieke bouwvolume.



## 2.6. Uitsprongen uit de gevel

*Uitsprongen uit de gevel bieden de mogelijkheid om o.a.:*

- De binnenruimte te vergroten zonder 'overlast' te creëren voor burens;
- Terrassen met goede bezonning te voorzien;
- Interessante zichten op de omgeving te creëren;
- .....

*Uitsprongen kunnen bij onzorgvuldig gebruik negatieve effecten hebben. Zo kunnen ze de lichttoetreding tot oa. het buurperceel, de aanpalende leefruimte, ... hinderen. Ze kunnen ook een bepaalde impact hebben op de privacy van de aanpalende eigendommen. Daarom dient er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van het buurperceel of aanpalende woonentiteit.*

*Uitsprongen boven de openbare weg mogen geen hinder veroorzaken op de openbare weg. Daarom mogen deze maar beperkt uitsteken en dit steeds in verhouding tot de breedte van het voetpad.*

### §1. Algemeen

De uitsprongen uit het gevelvlak dienen zich te beperken tot maximaal 1m voorbij het gevelvlak. Er kan voor gekozen worden om uitsprongen uit de tegenoverliggende gevelvlakken (voor- en achtergevel en/of de twee zijgevels indien mogelijk) te combineren.

De uitsprongen uit het gevelvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte in totaal.

Aan de kant van de gemene muur moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij het gevelvlak, 1m of indien gecombineerd 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

### §2. Gebouwen op de rooilijn of op minder dan 2m van de rooilijn

Tot op een hoogte van 3m boven het peil van het openbaar domein zijn constructieve elementen voorbij het gevelvlak verboden.

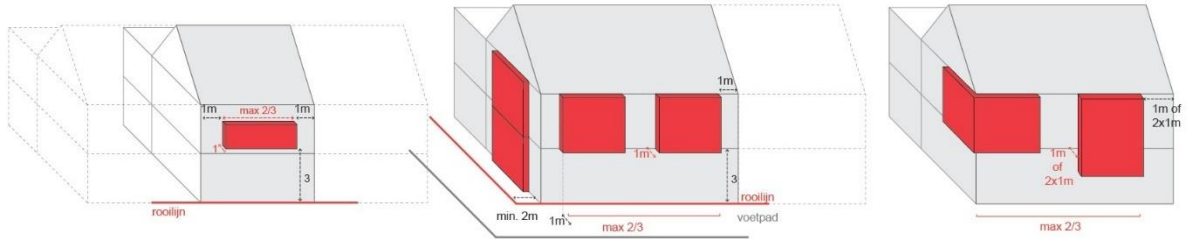
Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximaal 1m uitspringen voorbij het gevelvlak. Er kan voor gekozen worden om uitsprongen uit de tegenoverliggende gevelvlakken te combineren. Ze dienen minimaal 1m verwijderd te blijven van de rand van het voetpad. In straten waar geen voetpaden aanwezig zijn wordt de breedte theoretisch vastgelegd. De breedte wordt dan berekend in de veronderstelling dat in het midden van de straat een rijweg van 4 meter gelegen is. Het theoretisch voetpad wordt dan bepaald door de formule:  $(\text{straatbreedte} - 4\text{m})/2$ .

§3 Bestaande gebouwen die op bepaalde punten van de voorschriften van dit artikel afwijken mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande fysieke bouwvolume.

§4 De uitsprongen uit het gevelvlak mogen de maximale bouwdiepte zoals

beschreven in het voorschrift uit artikel 2.4 overschrijden.

§5 In straten waar de tegenoverliggende voorgevelbouwlijnen zich op 6m of minder van elkaar bevinden of kunnen bevinden, zijn uitsprongen uit het voorgevelvlak verboden.



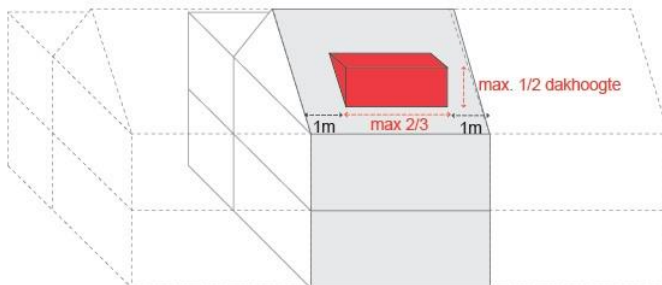
## 2.7 Uitsprongen uit het hellende dakvlak (dakkapel)

§1 De uitsprongen uit het hellende dakvlak dienen:

- zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte in totaal;
- zich te beperken tot 1/2 van de dakhoogte;
- zich te bevinden op minimum 1m van de gemene muur;

De kroonlijsthoogte dient over de volledige breedte van de gevel duidelijk waarneembaar en aanwezig te zijn.

§2 Bestaande gebouwen die op bepaalde punten van de voorschriften van dit artikel afwijken mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande fysieke bouwvolume.



## Artikel 3 Inplanting

*Naast de afstand tot de perceelsgrens van bebouwing is de afstand tussen bestaande en nieuwe of de afstand tussen nieuwe volumes belangrijk. Dit heeft een belangrijke impact op de bezonning en lichttoetreding van de aanpalende tuinen en leefruimtes. Bij het bepalen van de inplanting van een gebouw moet rekening gehouden worden met de impact op bezonning van leefruimtes en aanpalende tuinen.*

§1 Bij de inplanting van een constructie moet rekening worden gehouden met de bestaande bomen, zowel op privaat als op het openbaar domein. Bestaande bomen dienen maximaal in zo goed mogelijke omstandigheden behouden te blijven.

§2 De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet in:

### Kerngebied

minstens 1,90m bedragen, uitgezonderd langs de kant van de gemene muur;

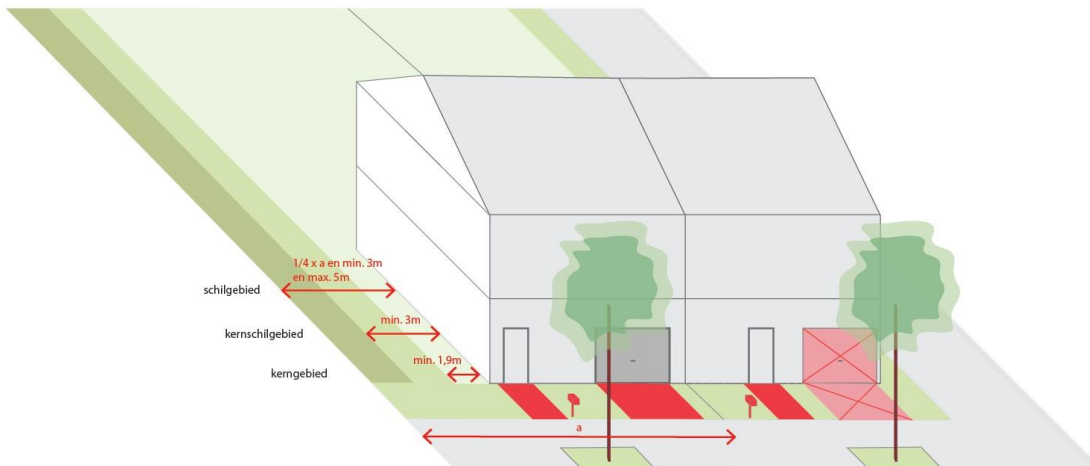
### Kernschilgebied

minstens 3m bedragen, uitgezonderd langs de kant van de gemene muur;

#### schilgebied

$\frac{1}{4}$  van de perceelsbreedte op de bouwlijn bedragen met een minimum van 3m en een maximum van 5m, uitgezonderd langs de kant van de gemene muur.

Een afwijking op deze paragraaf is toegestaan voor woongebouwen in schilgebied. Men mag er steeds voor opteren om de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens meer dan 5m te laten bedragen.



§ 3 De afstand van de achtergevel inclusief uitsprongen van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens moet minstens 10m bedragen.

Dit voorschrift is niet van toepassing op:

- hoekgebouwen maar over een lengte die niet meer dan 15m bedraagt, vertrekkend vanuit de hoek.
- Het gelijkvloers met een niet-woonfunctie op deze bouwlaag in kernegebied. De achtergevel van het gelijkvloers mag in voorkomend geval tot op de achterste perceelsgrenzen worden ingeplant.

Een afwijking op deze paragraaf is toegestaan voor woongebouwen waar anders de minimale bouwdiepte van 9m niet gehaald kan worden en op voorwaarde dat het perceel aan de achterzijde niet paalt aan een perceel waarop een woongebouw is opgericht of een woongebouw kan worden opgericht.

- Bij een afwijking tot 20% dient er toepassing gemaakt te worden van *groendaken B* van het puntensysteem in Deel VII.
- Bij een afwijking tussen de 20 en de 40% dient er toepassing gemaakt te worden van *groendaken D* van het puntensysteem in Deel VII.

Bij de twee afwijkingsmogelijkheden dient er steeds een minimale buitenruimte van 15% van de bruto-oppervlakte van de woonentiteit op het gelijkvloers over te blijven.

#### §4 25°-regel

*Goede natuurlijke verlichting is erg belangrijk in leefruimten. Natuurlijk licht verbetert niet alleen de look en feel van een binnenruimte, het zorgt ook voor passend licht voor werk of huishoudelijke taken. Een goed daglichtontwerp kan een energie-efficiënte factor zijn door de behoefte aan elektrische verlichting te verminderen. Er zijn veel redenen om veel natuurlijk daglicht en zonlicht in een leefruimte toe te laten, om nog maar te zwijgen van de bewezen voordelen voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners.*

Deze regel is bedoeld om vast te stellen welk effect de inplanting van een nieuw gebouw zal hebben op bestaande gebouwen en op nieuwe gebouwen onderling met betrekking tot het belemmeren van daglicht en zonlicht.

De 25°-regel wordt gebruikt om afstanden tussen voor- en voorgevel, voor- en achtergevel en achter- en achtergevel te bepalen, alsook om de kroonlijst- en

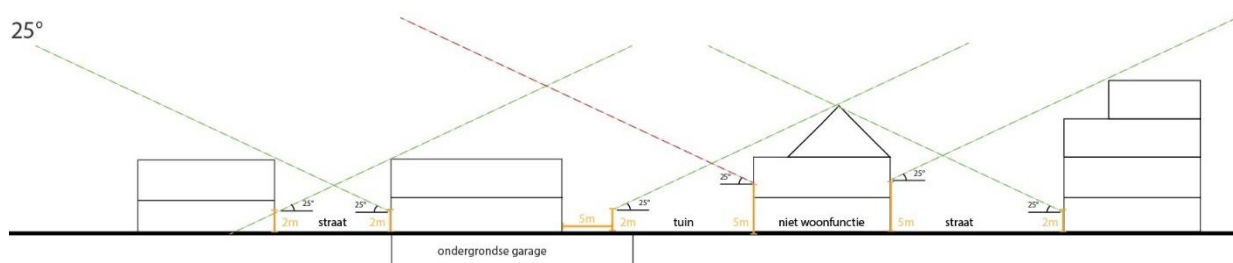
nokhoogte van woongebouwen in kerngebied te bepalen. Deze regel is eveneens van toepassing bij inbreidingsprojecten, bouwprojecten en verkavelingen zoals bepaald in deel III.

Aan de voorzijde van een gebouw wordt de hoek van 25° gemeten op 2m boven het maaiveldniveau. Er wordt een denkbeeldige horizontale lijn bepaald op 2m hoogte boven het maaiveldniveau. Vanuit dat punt wordt de hoek van 25° in de hoogte uitgezet. Buiten de zone van deze hoek zijn geen gebouwen of gebouwenonderdelen en constructies toegelaten.

Aan de achterzijde van het gebouw wordt de hoek van 25° gemeten op 5m van de achtergevel en op het maaiveldniveau. Indien de bouwzone niet volledig benut is, wordt de hoek van 25° gemeten op 5m van de theoretische achtergevel en op het maaiveldniveau. Buiten de zone van deze hoek zijn geen gebouwen of gebouwenonderdelen en constructies toegelaten, met uitzondering van bijgebouwen.

Wanneer het gelijkvloers vergund is onder een andere functie dan woonfunctie, mag de horizontale lijn op 2m boven de vloerpas van de eerste verdieping bevinden.

Het voldoen aan de 25°-regel wordt duidelijk op de plannen geïllustreerd, die bij de omgevingsvergunningsaanvraag worden gevoegd.



§5. Bestaande gebouwen die op bepaalde punten van de voorschriften uit dit artikel afwijken mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande fysieke bouwvolume.

## Artikel 4 Perceel- en gevelbreedte

### Kerngebied

Geen concrete voorschriften inzake perceel- en gevelbreedte van toepassing.

### Kernschilgebied

De minimale perceelbreedte van een bebouwbaar perceel bedraagt:

- 5m bij gesloten bebouwing met een minimum gevelbreedte 5m
- 8m bij halfopen bebouwing met minimum gevelbreedte 5m
- 11m bij open bebouwing met een minimum gevelbreedte 5m

### Schilgebied

De minimale perceelbreedte van een bebouwbaar perceel bedraagt 20m met een minimum gevelbreedte van 10m.

De perceelbreedte wordt gemeten op de rooilijn. De gevelbreedte wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Van dit voorschrift kan uitsluitend worden afgeweken voor bestaande restpercelen

die anders onbebouwbaar dreigen te worden.

## Artikel 5 Zaakgebonden reclameconstructies

*Publiciteit is een vast onderdeel in het verstedelijkte landschap en heeft hier een grote impact op. Publiciteit mag geen hinder veroorzaken voor de woonfunctie en dus niet voor raamopeningen geplaatst worden. Publiciteit mag evenmin afbreuk doen aan de globale beeldkwaliteit van een straat en moet dus om evidente reden beperkt en discreet blijven in omvang en uitstraling.*

*De nieuwe vorm van reclameborden spelen echter ook meer en meer in op de vorm van buurtverfraaiing, door gevelafwerking, rechtstreekse of inwendige aanstraling, bijhorende parkaanleg, enz. Om aandacht te trekken voorzien ze ook meer en meer bewegende onderdelen, zoals roldoeken, tri-visions, enz. De meest recente vormen van publiciteitsvoering, zoals lichtkranten, LED-verlichting, lasers, ... spelen op een moderne manier in op ondernemingschap en zaakvoering. Vanuit verkeersveiligheid en de woon- en leefkwaliteit worden flits- of knipperlichten, lichtkranten en laserlichting niet toegestaan, tenzij in zeer uitzonderlijke tijdelijke gevallen. Dit verbod moet eveneens de nodige garanties voorzien dat de nieuwe technologie bij dynamische borden (o.a. LED-panels) niet misbruikt zal worden. Ze mogen in geen geval de verkeersveiligheid en/of de leef-, woon- en beeldkwaliteit in het gedrang brengen.*

*Alle zaakgebonden publiciteit moet worden verwijderd zodra er een einde wordt gesteld aan de activiteit waarop zij betrekking hebben.*

Dit artikel is enkel van toepassing op reclameconstructies op privédomein die volgens het geldende gewestplan gelegen zijn in woongebied in de ruime zin of volgens een definitief goedgekeurd RUP en/of BPA's gelegen zijn in een gebied voor wonen.

Reclameconstructies op privédomein zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij verwijzen naar de naam van instelling of het bedrijf en/of de activiteit die er wordt uitgeoefend. Logo's en merknamen, niet eigen aan de zaak, worden niet toegestaan.

Reclame mag alleen verlicht worden met LED klemtoonverlichting. Losse letters of logo's mogen inwendig met LED verlicht worden.

Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserlichting zijn niet toegestaan.

Vrijstaande reclameconstructies :

De afstand van vrijstaande reclameconstructies tot de perceelsgrenzen moet minstens 1m bedragen. De hoogte van deze constructies bedraagt maximaal 2m, de oppervlakte maximaal 4,3m<sup>2</sup>. Per voortuinstrook mag slechts 1 vrijstaande reclameconstructie geplaatst worden.

Reclameconstructies bevestigd tegen het gevelvlak:

De afstand van tegen het gevelvlak bevestigde reclameconstructies tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 1m. Ze moeten geplaatst worden boven de ramen van het gelijkvloers en onder de ramen van de eerste verdieping. Ze mogen slechts een maximale hoogte hebben van 0,70m. Per gevel mag slechts 1 uithangbord in het vlak van de gevel geplaatst worden.

Reclameconstructies haaks op het gevelvlak, de vlaggenmasten en de banners:

De afstand van haaks op het gevelvlak bevestigde reclameconstructies tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 1m. De oppervlakte van deze constructies bedraagt maximaal 4,3m<sup>2</sup>.

De reclameconstructies bevinden zich minimaal 3m boven het maaiveld en zijn maximaal 60cm van de gevel verwijderd. Ze mogen de kroonlijst niet overstijgen. Per gevel mag slechts 1 uithangbord en/of banner haaks op de gevel geplaatst worden. Ze dienen minimaal 1m verwijderd te blijven van de rand van het voetpad. In straten waar geen voetpaden aanwezig zijn wordt de breedte van het voetpad theoretisch vastgelegd. De breedte wordt dan berekend in de veronderstelling dat in het midden van de straat een rijweg van 4 meter gelegen is. Het theoretisch voetpad wordt dan

bepaald door de formule: (straatbreedte - 4m)/2.

Dit artikel is niet van toepassing op reclameconstructies die:

- tijdelijk van aard zijn (max. 30 dagen/jaar), en
- uitsluitend socio-culturele informatie bevatten.

## Artikel 6 Groendak

*Een groendak is een dak dat bedekt is met begroeiing zoals mossen, bloemen, bomen en grassen. Hiermee bescherm je je dak tegen erosie, breng je een extra isolatielaag toe en zorg je voor een betere afvoering van regenwater. Daarnaast biedt een groendak een prachtig groen uitzicht, heeft de beplanting een luchtzuiverende werking en bevordert het de biodiversiteit. Met een groendak werk je dus ook automatisch mee aan een groene toekomst voor mens en klimaat.*

Daken van nieuwe gebouwen of constructies tot een helling van 20° zijn verplicht minimaal in te richten als een extensief groendak en dienen zo verder te worden onderhouden.

Het groendak dient een waterbufferende werking te hebben van minimaal 35liter/m<sup>2</sup>.

Dit voorschrift is niet van toepassing op serreconstructies, daken van een dakkapel en/of geveluitsprong tot een dakoppervlakte van 2m<sup>2</sup> en de delen van het dak waarop een dakterras wordt voorzien, op voorwaarde dat het hemelwater dat op het serredak, dakkapel, dak van de geveluitsprong of dakterras valt:

- opgevangen wordt door een hemelwaterput/-bassin; of
- op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert.

## Artikel 7 Ondergrondse bouwlagen

Bouwlagen gelegen onder de voortuin of tuinzone moeten altijd bedekt worden met een grondlaag met een dikte van minstens 1m. De bovenkant van de grondlaag mag niet hoger komen dan het bestaande, oorspronkelijke, maaiveld.

## Artikel 8 Parkeerplaatsen en fietsenstallingen

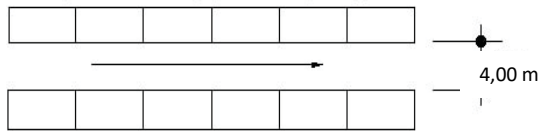
### §1 Parkeerplaatsen

Worden als parkeerplaats aanvaard:

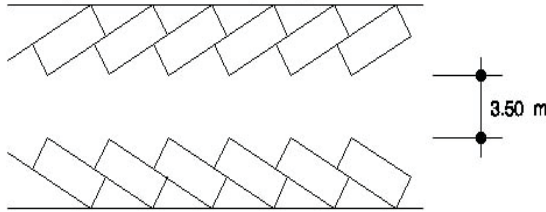
- een garage, een garagebox of carport met de volgende minimale afmetingen: 5,50m lang, 3m breed en een vrije hoogte van 2,20m.
- een open standplaats met de volgende minimale afmetingen voor haaks parkeren: 5,50m lang, 2,50m breed en een vrije hoogte van 2,20m. Voor langsparkeren gelden de volgende minimale afmetingen: 6m lang, 2m breed, een vrije hoogte van 2,20m en een vrije ruimte van 50cm tussen het parkeervak en een obstakel langsheen de langszijde.

Schikking en toegangswegen moeten voldoen aan de maatvoering zoals aangegeven in onderstaande figuren:

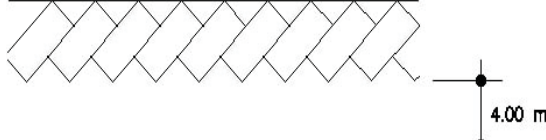
Figuur 1. Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting



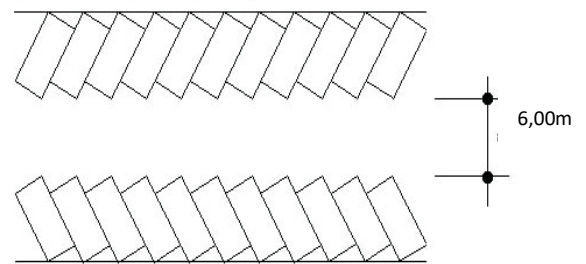
Figuur 2. Parkeerplaatsen 30° met de rijrichting



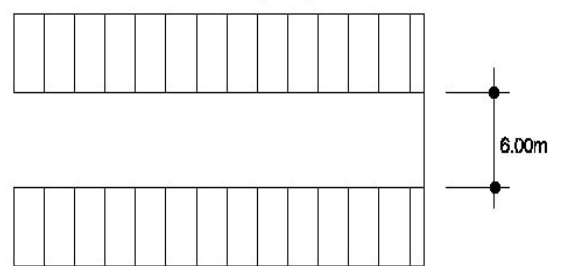
Figuur 3. Parkeerplaatsen 45° met de rijrichting



Figuur 4. Parkeerplaatsen 60° met de rijrichting



Figuur 5. Parkeerstroken 90° met de rijrichting



Vanaf 10 geclusterde parkeerplaatsen en per 10 bijkomende geclusterde parkeerplaatsen aangelegd in open lucht, wordt een plantvak van minimaal 25m<sup>2</sup> voorzien met 1 boom met planmaat 18/20. Het plantvak moet bovendien voorzien worden van bodembedekkers en/of prairie grassen

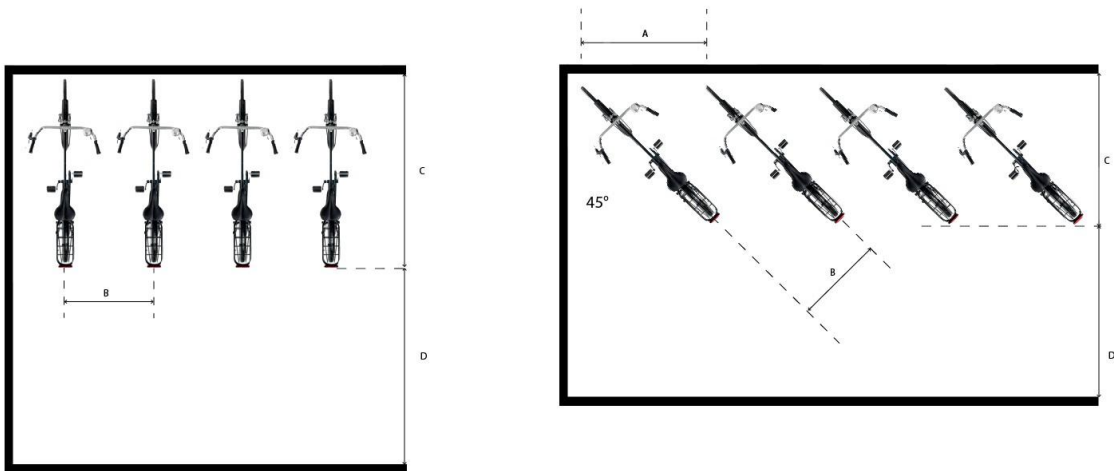
## §2 Fietsenstallingen

Fietsenstallingen moeten altijd dicht bij de ingang(en) van de gebouwen voorzien worden dan de autostalplaatsen, met uitzondering van autostalplaatsen voor minder mobiele personen.

Worden als fietsenstalling aanvaard:

- Een box met volgende minimale binnenafmetingen per fiets: 0,80m breed, 1,40m hoog en 2m lang
- Een standplaats, al dan niet overdekt en verhard (minstens grind), met volgende minimum afmetingen per fiets:

	A	B	C	D	Oppervlakte per fiets
Loodrecht parkeren	/	0.80m	2.00m	1.80m	2.85m <sup>2</sup>
Schuin parkeren (45°)	1.00m	0.80m	1.40m	1.40m	3.08m <sup>2</sup>



Vanaf 10 fietsenstalplaatsen heeft 1 op 10 fietsenstalplaatsen een minimale breedte (B) van 1,20m. In het schilgebied bedraagt deze verhouding 1 op 20 fietsenstalplaatsen.

De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging en de standplaats moet minstens 1,50m bedragen en vrij zijn van hindernissen. De toegangsweg moet een vrije hoogte hebben van minstens 2,20m.

### §3 Hoe aanleggen

Voor ondergronds gelegen garages worden alleen die in- en uitritten toegestaan die:

- binnen het gebouw gelegen zijn, en
- over een afstand van 5m vanaf de rooilijn, een helling van ten hoogste 2% hebben.

Wanneer fietsenstalplaatsen ondergronds voorzien worden, moeten deze bereikbaar zijn via een goed toegankelijke helling of een lift.

Dit betekent dat voor de toegangsweg tot een fietsenstalling de helling max.10% mag bedragen, dit betreft maximaal 20% als het een trap voorzien van een fietsgoot betreft. De afstand van de muur tot de fietsgoot bedraagt minimaal 0,40m, de fietsgoot is minstens 0,10m breed en minstens 0,03m diep. Bij richtingverandering op de overlopen wordt rekening gehouden met een draaicirkel van 2,50m. Het loopvlak van de hellingsbaan moet vlak en ruw zijn (slipvrij).

Een lift naar een ondergrondse fietsenstalling heeft een vrije breedte van minstens 1,50m.

De in- en uitrit voor fietsers is fysiek gescheiden van deze voor auto's.

De fietsenstalling voor bezoekers wordt altijd op maaiveldniveau voorzien.

De niet-overdekte auto- en fietsstalplaatsen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, indien van toepassing.

### § 4 Aantallen

Volgende aantallen fiets- en autoparkeerplaatsen moeten per functiecategorie worden

voorzien.

	<b>Kern</b> min. - max.	<b>kernschil</b> min.	<b>schil</b> min.	<b>fietsenstalplaatsen</b> min.	<b>bezoekers plaatsen (incl.)</b>
<b>RVT</b>	0,3 – 0,6/kamer	0,5/kamer	0,7/kamer	0,4/kamer	30%
<b>handel</b>	/	3/100m <sup>2</sup>	5/100m <sup>2</sup>	4/100m <sup>2</sup> / <sup>7</sup>	80%
<b>Cafe</b>	/	2/100m <sup>2</sup> <sup>8</sup>	3/100m <sup>2</sup>	6/100m <sup>2</sup> / <sup>7</sup>	80%
<b>Restaurant</b>	/	3/100m <sup>2</sup> <sup>8</sup>	5/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup> / <sup>7</sup>	80%
<b>Ziekenhuis</b>	0,3/bed	0,5/bed	0,8/bed	0,2/bed	30%
<b>Sportzaal</b>	0,9/100m <sup>2</sup>	1,4/100m <sup>2</sup>	1,9/100m <sup>2</sup>	1,2/100m <sup>2</sup>	94%
<b>Feestzaal</b>	4/100m <sup>2</sup>	8/100m <sup>2</sup>	11/100m <sup>2</sup>	0,6/100m <sup>2</sup>	99%
<b>Sportterrein &lt; 5.000m<sup>2</sup></b>	0,4/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	0,8/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	1,6/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	1,2/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	95%
<b>Sportterrein &gt; 5.000m<sup>2</sup></b>	0,13/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	0,18/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	0,23/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	0,50/100m <sup>2</sup> / <sup>1</sup>	95%
<b>Kantoren &amp; vrije beroepen<sup>4</sup></b>	1,3 - 1,8/100m <sup>2</sup>	2,1/100m <sup>2</sup>	2,3/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	5%
<b>Kantoren met baliefunctie<sup>4</sup></b>	2 - 2,2/100m <sup>2</sup>	2,7/100m <sup>2</sup>	3,3/100m <sup>2</sup>	2,4/100m <sup>2</sup>	20%
<b>Industrie &amp; KMO<sup>5</sup></b> arbeidsintensief (labo, werkplaats)	1,3 – 1,5/100m <sup>2</sup>	1,9/100m <sup>2</sup>	2,4/100m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	5%
<b>Industrie &amp; KMO<sup>5</sup></b> arbeidsextensief (opslag, loods)	0,4 – 0,5/100m <sup>2</sup>	0,6/100m <sup>2</sup>	0,8/100m <sup>2</sup>	0,6/100m <sup>2</sup>	5%
<b>Kleuter- &amp; lagere school<sup>2</sup></b>	1/leslokaal	1/leslokaal	1/leslokaal	5/klaslokaal	0%
<b>Lagere school</b>	1/leslokaal	1/leslokaal	1/leslokaal	10/klaslokaal	0%
<b>Secundaire school</b>	2,7/100 leerlingen	3,6/100 leerlingen	3,9/100 leerlingen	1/leerling	11%
<b>Kinderdagverblijf<sup>2</sup></b>	0,9/100m <sup>2</sup>	1,1/100m <sup>2</sup>	1,3/100m <sup>2</sup>	10/100m <sup>2</sup>	50%
<b>Volwassenonderwijs / avondonderwijs / opleidingscentrum</b>	3,6/10 studenten	4,7/10 studenten	5,8/10 studenten	5/klaslokaal	95%
<b>Woongebouw ≤3 won.<sup>6</sup></b>	0,8 - 1/woning <sup>9</sup>	1,2/woning	1,4/woning	2/woning + 1/sl. <sup>3</sup>	30%
<b>Sociale huurwoning</b>	0,6 – 1/woning <sup>9</sup>	0,75/woning	1/woning	2/woning + 1/sl. <sup>3</sup>	30%
<b>Kamerwoning</b>	0,2 - 0,3/kamer <sup>9</sup>	0,45/kamer	0,6/kamer	1,2/kamer	20%
<b>Assistentiewoning</b>	0,4 - 0,8/woning <sup>9</sup>	0,8/woning	1/woning	2,3/woning	30%
<b>Woongebouw &gt;3 won.<sup>6</sup></b>	1-1,2/woning <sup>9</sup>	1,3/woning	1,5 /woning	2,3/woning + 1/sl <sup>3</sup>	30%
<b>Sociale koopwoning</b>	0,8 - 1/woning <sup>9</sup>	1/woning	1/woning	2,3/woning + 1/1l <sup>3</sup>	30%

<sup>1</sup>wordt gebruikt voor deze berekening: de nodige terreinoppervlakte, incl. de verplichte randzone

<sup>2</sup>excl. kiss&ride

<sup>3</sup>vanaf de tweede slaapkamer

<sup>4</sup>vanaf 20 parkeerplaatsen dient minstens 2/3de van de parkeerplaatsen ondergronds, inpandig of op het dak te worden aangelegd

<sup>5</sup>vanaf 100 parkeerplaatsen dient minstens 2/3de van de parkeerplaatsen ondergronds, inpandig of op het dak te worden aangelegd

<sup>6</sup>vanaf 20 parkeerplaatsen dient minstens 2/3de van de parkeerplaatsen ondergronds, inpandig of op het dak te worden aangelegd.

<sup>7</sup>niet verplicht in kerngebied.

<sup>8</sup>vanaf een netto-verbruiksvloeroppervlakte > 150m<sup>2</sup>

<sup>9</sup>niet verplicht in kerngebied indien handel, horeca, diensten als hoofdfunctie op het gelijkvloers vergund is of aangevraagd wordt.

De cijfergegevens over het minimaal aantal te realiseren autostal- en fietsstalplaatsen worden afgerond naar beneden wanneer het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er

wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

#### § 5 toepassingsgebied

Bestaande gebouwen die op bepaalde punten van de voorschriften van dit artikel afwijken, mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande fysieke bouwvolume.

Als een bestaand gebouw, anders dan een woongebouw, wordt uitgebreid, als een gebouw wordt opgesplitst in meerdere entiteiten of in geval van een functiewijziging, gelden de aantallen zoals in § 4 bepaald, alleen voor de extra bijkomende delen van het gebouw en/of nieuwe functies.

Bestaande gebouwen, constructies en functies die eerder wederrechtelijk gerealiseerd werden, mogen echter niet in aanmerking genomen worden voor de bepaling van de huidige toestand.

Als in een gebouw meerdere functies zijn gehuisvest, gelden de aantallen zoals vermeld in § 4 voor elke functie en is het aantal parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen gelijk aan de som van het aantal plaatsen per functie.

#### § 6 verplichtingen

De verplichtingen voortkomend uit dit artikel maken blijvend deel uit van de omgevingsvergunning. Dit wil zeggen dat:

- Parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen nodig om te voldoen aan dit artikel als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de inrichting waarvoor ze gelden blijft bestaan;
- Ze geen andere functie mogen krijgen of voor iets anders gebruikt mogen worden, behoudens andersluidende vergunning.

De parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen blijven gekoppeld aan de functies waarvoor ze zijn voorzien.

#### § 7 waar aanleggen?

De parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen moeten altijd voorzien worden op het bouwperceel zelf waarop het gebouw/constructie is gesitueerd.

#### § 8 afwijking

Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen volgens dit artikel niet kan worden aangelegd op eigen perceel, kan op gemotiveerd verzoek aan het college van burgemeester en schepenen de verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen en/of fietsenstalplaatsen gedeeltelijk vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde vervangende vergoeding. Uit de motivatie dient duidelijk te blijken dat het voorzien van minder dan het vereiste aantal parkeerplaatsen geen bijkomende druk op het openbaar domein genereert. Het er beschikking hebben van of het voorzien van parkeerplaatsen op een andere terrein wordt niet aanvaard. Er dient steeds het minimum aantal parkeerplaatsen opgenomen in de bovenstaande tabel bij kerngebied voorzien te worden ongeacht de ligging van het perceel.

In kern- en kernschilgebied kan bij een eengezinswoning met een gevelbreedte kleiner dan 7m en zonder voortuinstrook van minimum 5m de verplichting tot de realisatie van een parkeerplaats vervangen worden door de betaling van de door het

belastingsreglement ter zake opgelegde vervangende vergoeding. Uit de motivatie dient duidelijk te blijken dat het voorzien van een parkeerplaats een negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit Deze afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op projecten met meer dan drie entiteiten.

Per schijf van 15 parkeerplaatsen kan het benodigd aantal parkeerplaatsen met 5 parkeerplaatsen verminderd worden indien de aanvrager voorziet in een deelwagen. De aanvrager sluit hiervoor een overeenkomst af met 'autodeler', met de garantie om gedurende 10 jaar minstens 1 wagen beschikbaar te stellen per schijf van vijf vervangende parkeerplaatsen. Deze periode van 10 jaar gaat in op het moment van de eerste inschrijving/bewoning. Elke koper/huurder bekommt gedurende 10 jaar een auto-deel-abonnement. De kosten hiervoor worden gedragen door de aanvrager. Indien er niet meer voorzien wordt in een deelwagen dient alsnog het benodigd aantal parkeerplaatsen voorzien te worden overeenkomstig de voorschriften van dit artikel.

## Artikel 9 Beschermen van baangrachten

*Grachten zijn een belangrijk instrument in het integraal waterbeheer van de gemeente. Door grachten te overwelven en in te buizen kunnen ze hun functies niet optimaal vervullen. Grachten vormen een open afvoersysteem voor regenwater. Zo'n systeem heeft een veel grotere capaciteit dan een buis of riool. Dit is vooral nuttig bij overvloedige regenval om het risico op overstromingen te doen afnemen. Bovendien zorgt een gracht ook voor lokale berging en infiltratie van het water waardoor de risico's op verdroging van de grond afnemen. Ten slotte zorgen de grachten ook voor nazuivering van gezuiverd afvalwater of verontreinigd regenwater. Dankzij de grachten komt er dus minder regenwater in de riolering. Dit houdt in dat er minder verdund afvalwater toekomt op de rioolwaterzuiveringsinstallatie waardoor de zuivering efficiënter kan verlopen.*

§1 Het overwelven van een baangracht kan:

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

En voor zover eveneens voldaan wordt aan de volgende richtlijnen:

- de overwelving heeft een maximale breedte van 4m.
- er wordt één overwelving per perceel toegekend, of, indien meerdere percelen door gebruik één geheel vormen, slechts één overwelving voor het geheel van die percelen.
- het overwelvingelement heeft een minimale diameter van 500mm.
- de plaatsingsvoorschriften zoals opgenomen in SB250 laatste versie (<https://wegenverkeer.be/zakelijk/documenten/standaardbestek>) moeten worden toegepast.
- het werk of de duiker, welke ook de bouwstoffen en de vorm ervan zijn, moet waterdicht zijn en zo aangelegd dat alle insijpelingen in de wegbedding vermeden wordt. De vloer of de bodem moet aangelegd worden 30cm boven de bodem van de gracht.
- de buizen dienen geplaatst te worden in een volledige ontruimde grachtbodem. Ze worden geplaatst zonder schade toe te brengen aan de grachtkanten en aan mogelijke aanwezige nutsleidingen. De toegebrachte schade valt volledig ten laste van de vergunninghouder, in geval de werken door of in opdracht van de vergunninghouder worden uitgevoerd.
- het is verboden afvalwater- of hemelwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving.

§2. Het beschoeien van baangrachten is verboden.

§3. Afwijking

Er kan meer dan één overwelving worden toegestaan als de aanvrager kan aantonen dat meer dan één overwelving redelijkerwijze noodzakelijk is voor het normale gebruik

van het perceel of geheel van percelen.

De maximale toelaatbare breedte kan verbreed worden om één van de volgende redenen:

- voor werken van algemeen belang;
- indien de breedte van 4m niet volstaat om toegang te verlenen tot het betreffende perceel of percelen.

De aanvrager dient de noodzakelijkheid van de afwijking in breedte en/of in aantal duidelijk te motiveren.

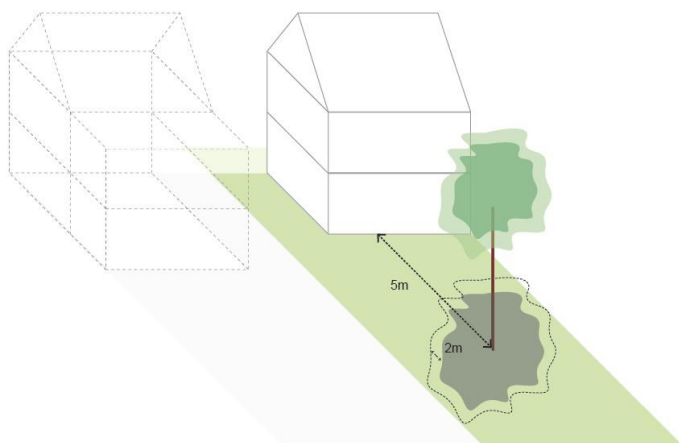
§4. Dit artikel is niet van toepassing op een baangracht die tevens een geklasseerde waterloop betreft. In dat geval gelden de te verkrijgen machtigingsvoorwaarden van de desbetreffende waterloopbeheerder.

## Artikel 10 Groenbescherming

*De weinige groenelementen in het verstedelijkt deel van de gemeente hebben evenveel waarde als in de open ruimte en verdienen dus ook de nodige aandacht en zelfs bescherming. Alle waardevolle natuurlijke en/of culturele landschapselementen dienen daarom zoveel mogelijk behouden te blijven en eventueel zelfs bijkomend aangeplant te worden. Deze verhogen de leefkwaliteit en de ecologische waarde van de stad. Vaak zijn het ook overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering aan voormalige structuren een belangrijke historische waarde. Hoogstammige bomen in het bijzonder, zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang. Het is belangrijk het aantal hoogstammige bomen op peil te houden, omdat deze erg moeilijk vervangbaar zijn. De verordening gaat daarom uit van een maximaal behoud van landschappelijke elementen zoals grote solitaire bomen, boomrijen, klein landschapselementen, hagen, holle wegen. Naast het behoud legt de verordening ook beplantingsvoorwaarden op. De beplantingsvoorwaarden hebben het herstel van bestaande landschappelijke elementen of het verwezenlijken van een kwaliteitsvolle terreinaanleg tot doel. Uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie, is het belangrijk om de hoeveelheid beplanting op peil te houden en om nieuwe aanplantingen bij voorkeur met inheems of autochtoon plantenmateriaal uit te voeren.*

Op bouwerven moet een boombeschermingszone worden afgebakend rond alle bomen die zich bevinden op het eigen perceel of het openbaar domein tot een straal van minimaal 5m van de werfzone. De boombeschermingszone wordt in de breedte en diepte bepaald door een afstand van de kroonprojectie +2m. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van 1m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin. De boombeschermingszone moet vrij blijven van bouwverkeer, stapelingen of stortingen van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens,..; Deze ruimte moet worden omheind of omkast.

Het vastspijkeren van latten e.d. aan de bomen is verboden.

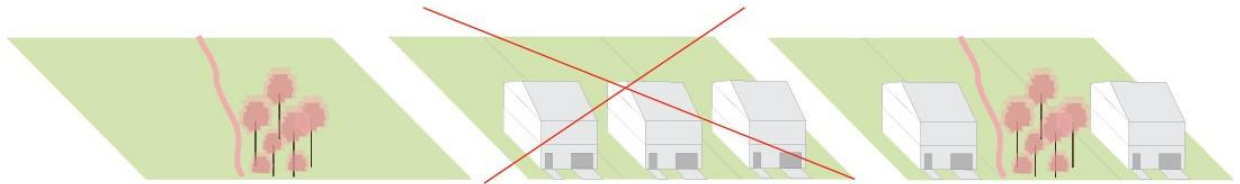


## Artikel 11 Integratie van constructies in het landschap

*De weinige groenelementen in het verstedelijkt deel van de gemeente hebben evenveel waarde als in de open ruimte en verdienen dus ook de nodige aandacht en zelfs bescherming. Alle waardevolle natuurlijke en/of culturele landschapselementen dienen daarom zoveel mogelijk behouden te blijven en eventueel zelfs bijkomend aangeplant te worden. Deze verhogen de leefkwaliteit en de ecologische waarde van de stad. Vaak zijn het ook overblijfselen van oudere*

landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering aan voormalige structuren een belangrijke historische waarde. Hoogstammige bomen in het bijzonder, zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang. Het is belangrijk het aantal hoogstammige bomen op peil te houden, omdat deze erg moeilijk vervangbaar zijn. De verordening gaat daarom uit van een maximaal behoud van landschappelijke elementen zoals grote solitaire bomen, boomrijen, klein landschapselementen, hagen, holle wegen. Naast het behoud legt de verordening ook beplantingsvoorwaarden op. De beplantingsvoorwaarden hebben het herstel van bestaande landschappelijke elementen of het verwezenlijken van een kwaliteitsvolle terreinaanleg tot doel. Uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie, is het belangrijk om de hoeveelheid beplanting op peil te houden en om nieuwe aanplantingen bij voorkeur met inheems of autochtoon plantenmateriaal uit te voeren.

§1 De inplanting van een constructie houdt rekening met de bomen, zowel op het privaat als op het openbaar domein. Ze zorgt ervoor dat deze maximaal in zo goed mogelijke omstandigheden behouden kunnen blijven.



§2. Om een landschappelijke integratie van constructies te garanderen is de opmaak en de uitvoering nodig van een groenschermplan op basis van de volgende voorschriften:

Het type en soort groenscherm dat moet aangelegd worden is afhankelijk van de aard van de op te richten constructie.

a) *Alle constructies, met uitzondering van serres en wegen, t.o.v. groengebied en natuurgebied::*

Er moet een groenscherm ingericht worden in de vorm van kleine landschapselementen met verschillen in hoogte en breedte. De beplantingstrook moet minstens 8m breed zijn. De inplanting van het groenscherm is vrij te kiezen binnen een straal van 20m rondom de constructies, dit op grond van de activiteiten en een locatie waar deze de best bufferende werking kan bieden t.o.v. het groengebied en/of natuurgebied. Het groenscherm moet minimaal samengesteld zijn uit een gesloten streekeigen struikbeplanting met gemiddeld om de 10m een streekeigen boom met plantmaat 18/20.

b) *Bedrijfsgebouwen niet gelegen in woongebied in de ruime zin met een bedrijfsoppervlakte van 2.000m<sup>2</sup> of meer, met uitzondering van serres, t.o.v. woningen in het woongebied in de ruime zin:*

Tussen het bedrijfsgebouw(en) gelegen buiten het woongebied in de ruime zin en de aanpalende woningen in het woongebied in de ruime zin moet er een groenscherm ingericht worden waarvan de breedte minstens gelijk is aan de hoogte van het bedrijfsgebouw en minimaal 10m. Het groenscherm moet minimaal samengesteld zijn uit een gesloten streekeigen struikbeplanting met gemiddeld om de 10m een streekeigen boom met plantmaat 18/20.

c) *Serres*

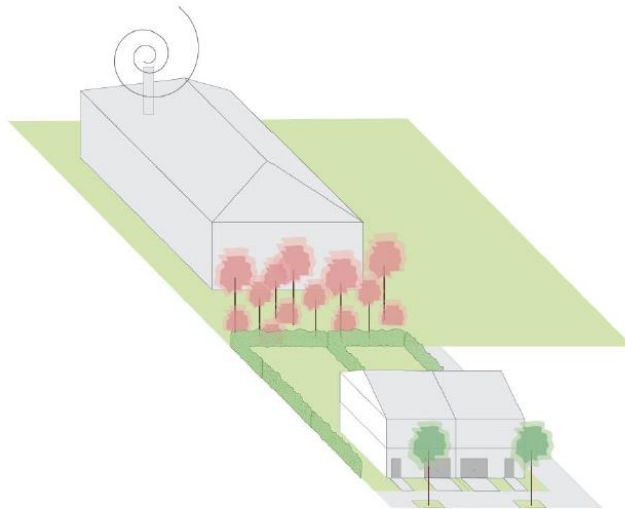
Tussen de serre(s) en de naastliggende percelen moet een groenscherm worden aangebracht dat minimaal voldoet aan volgende voorschriften: de beplanting is aan te leggen binnen een straal van 30m rond serre(s) met keuze uit of een gesloten streekeigen struikbeplanting met vrije tussenstroken van maximaal 10m met een gemiddelde breedte van 3m; of streekeigen bodembedekkende struiken met een gemiddelde breedte van 3m.

Gemiddeld om de 10m moet een streekeigen boom met plantmaat 18/20.

Het groenscherm moet aangelegd worden vooraleer de constructie in gebruik wordt genomen.

De toepasbare streekeigen beplanting is terug te vinden op [www.plantvanhier.be](http://www.plantvanhier.be).

Een brandweg en/of een oppervlakkig infiltratiesysteem kan binnen de zone van het groenscherm voorzien worden voor slechts 25% van de oppervlakte van de zone. Indien onvoldoende ruimte zal de brandweg en/of infiltratiesysteem al dan niet gedeeltelijk voorzien dienen te worden buiten de zone van het groenscherm ten koste van de ontwikkelbare ruimte.



§3. In geval een constructie uitgevoerd wordt binnen een zone waarrond al een groenscherm aangeplant is dat voldoet aan deze voorwaarden, dan moet geen extra groenscherm aangelegd te worden rond de constructie dat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

§4. Tot zekerheid van uitvoering van de opgelegde plantverplichtingen bij vermelde projecten geeft de aanvrager een bankwaarborg of financiële waarborg bij het afleveren van de omgevingsvergunning, waarvan het bedrag bepaald is op €10,00/m<sup>2</sup> groenschermzone. Deze bankwaarborg of financiële garantie maakt deel uit van de voorwaarden van iedere omgevingsvergunning waarvoor dit artikel van toepassing is. De bankgarantie of financiële garantie wordt gestort in handen van de financieel beheerder van de gemeente of in zijn naam op onherroepelijke manier door een bankinstelling verleend. Indien wordt geopteerd om deze garantie via een bankinstelling te garanderen moet na het afsluiten een exemplaar van het contract worden bezorgd aan de financieel beheerder.

De borgstelling/bankgarantie wordt vrijgegeven voor 75% nadat het groenscherm is aangeplant volgens het beplantingsplan en na de uitvoering van de werken die het voorwerp zijn van de omgevingsvergunning en na controle door de deskundige groen/natuur van het lokaal bestuur. De vrijgave gebeurt binnen de 30 dagen na de controle door de deskundige groen/natuur indien hij/zij geen opmerkingen heeft geformuleerd. Bij opmerkingen dient een nieuwe controle aangevraagd te worden. Indien men niet akkoord kan gaan met de bevindingen van de deskundige groen/natuur kan men tegen de beslissing van de deskundige natuur/milieu beroep instellen bij het college van burgemeester en schepenen. Het beroepsschrift dient binnen de dertig dagen na kennisname van het deskundigenbesluit te worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Het saldo van de garantie komt op zijn vroegst vrij 3 jaar na de aanleg van het groenscherm.

## DEEL II WOONGEBOUWEN

Dit deel dient samengelezen te worden met deel I. Deel I blijft van toepassing. Deel II is enkel van toepassing op woongebouwen, ongeacht de ligging volgens het vigerende gewestplan, RUP of BPA.

*De woonkwaliteit van woningen en meergezinswoningen laat soms te wensen over. Om de woonkwaliteit van woonentiteiten gevoelig te verbeteren, is het noodzakelijk om eigen gemeentelijke woonkwaliteitsnormen vast te leggen.*

*Het is de bedoeling leefbare en kwalitatieve woonentiteiten te verkrijgen in de gemeente. Het is niet de bedoeling de opgegeven minimale oppervlakte te gebruiken als loutere optelsom en daaruit te concluderen dat de woonentiteit kwalitatief is. Het betreft immers minimale maten die bij onlogisch of te ingewikkeld plan evenzeer kunnen uitdraaien in een minder kwalitatieve woonentiteit.*

*Het is evenmin de bedoeling enige creativiteit van de aanvrager of ontwerper te ontnemen. De ruimtes dienen niet strikt gescheiden te worden door wanden of muren. Men mag uitgaan van bebouwing met open plannen en gemeenschappelijke ruimten zolang er principieel wordt aangeduid dat die minimale oppervlakte en de nodige functies binnen woningen aanwezig zijn.*

*Het doel is minimale richtlijnen mee te geven waaraan een woonentiteit dient te voldoen om samen met een degelijk, goed uitgewerkt ontwerp te resulteren in een kwalitatieve woonentiteit.*

## Artikel 12 Creëren en wijzigen van het aantal woonentiteiten

*Een doelstelling van het lokaal bestuur is meer kansen te geven aan starters en (jonge) gezinnen met kinderen om in Kontich te komen wonen en ook te blijven wonen. Het is de bedoeling om de starterswoningen en de woningen voor gezinnen met kinderen te beschermen zodat het bestaande aanbod aan woningen voor starters en gezinnen behouden blijft.*

*Deze bevolkingscategorie moet garanties krijgen op kwalitatieve en betaalbare woningen. Een te hoog percentage aan opgedeelde gebouwen kan het sociale weefsel van een buurt ontwrichten. Ook kan de draagkracht van een buurt worden overschreden, bijvoorbeeld door toename aan autoverkeer.*

*Bovendien lenen heel wat woningen zich niet tot opdeling in meerdere woonentiteiten, met weinig kwalitatieve appartementen tot gevolg.*

Bij bestaande eengezinswoningen gelden de volgende voorschriften:

### Kerngebied:

Geen specifieke voorschriften van toepassing op het creëren en wijzigen van het aantal woonentiteiten.

### Kernschilgebied:

- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tot 135m<sup>2</sup> en die gelegen zijn op een perceel kleiner dan 1.500m<sup>2</sup> het aantal woonentiteiten mag niet gewijzigd worden, met uitzondering van het creëren van één bijkomende woonentiteit die dienst doet als zorgwoning;
- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tussen 135m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup> en die gelegen zijn op een perceel kleiner dan 1.500m<sup>2</sup> er mogen maximaal twee bijkomende woonentiteit gecreëerd worden.

### Schilgebied:

- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tot 250m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag niet gewijzigd worden, met uitzondering van het creëren van één bijkomende woonentiteit die dienst doet als zorgwoning;
- eengezinswoningen gelegen in schilgebied met een netto-vloeroppervlakte tussen 250m<sup>2</sup> en 350m<sup>2</sup>: er mag slechts één bijkomende woonentiteit gecreëerd worden.

Bij afbraak van een eengezinswoning gelden de volgende voorschriften:

### Kerngebied:

Geen specifieke voorschriften van toepassing op het creëren en wijzigen van het aantal woonentiteiten.

### Kernschilgebied:

- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tot 135m<sup>2</sup> en die gelegen zijn op een perceel kleiner dan 1.500m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag niet worden

gewijzigd, er mogen geen bijkomende woonentiteiten gecreëerd worden. De eengezinswoning mag niet vervangen worden door een meergezinswoning;

- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tussen 135m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup> en die gelegen zijn op een perceel kleiner dan 1.500m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag worden gewijzigd naar drie of er mogen twee bijkomende woonentiteiten gecreëerd worden. De eengezinswoning mag vervangen worden door een meergezinswoning bestaande uit maximum drie woonentiteiten;

#### Schilgebied

- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tot 250m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag niet gewijzigd worden. De eengezinswoning mag niet vervangen worden door een meergezinswoning;
- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte tussen 250m<sup>2</sup> en 350m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag worden gewijzigd naar twee of er één bijkomende woonentiteit gecreëerd worden. De eengezinswoning mag vervangen worden door een meergezinswoning bestaande uit maximum twee woonentiteiten;
- eengezinswoningen met een netto-vloeroppervlakte groter dan 350m<sup>2</sup>: het aantal woonentiteiten mag worden gewijzigd naar drie of er mogen twee bijkomende woonentiteiten gecreëerd worden. De eengezinswoning mag vervangen worden door een meergezinswoning bestaande uit maximum drie woonentiteiten.

## Artikel 13 Oppervlaktenormen

*Zowel de minimale hoogte als de minimale oppervlakte van bepaalde ruimten van een woonentiteit zijn essentieel om te garanderen dat er op een gezonde en kwalitatieve manier gewoond kan worden. Een voldoende vrije hoogte garandeert dat elke ruimte over een minimale verblijfskwaliteit beschikt. Bovendien zijn gebouwen met een grotere vrije hoogte meer flexibel naar toekomstige aanpassingen, hergebruik of functiewijziging. De functionele levensduur van gebouwen met hoge verdiepingen is langer en daarom is het duurzaam om zo te bouwen.*

*Leefruimten en slaapkamers moeten voldoende groot zijn om bruikbaar te zijn. Het is tevens van belang dat de oppervlakten van de bepaalde ruimten in een goede verhouding tot elkaar en tot het aantal slaapkamers staan.*

Het plan dat deel uitmaakt van de aanvraag moet de vloeroppervlakte van elke kamer/ruimte vermelden.

De volgende oppervlaktenormen zijn van toepassing voor nieuwe woonentiteiten:

De minimum vloeroppervlakte van	bedraagt
leefruimte (geen afzonderlijke keuken)	24m <sup>2</sup> +2m <sup>2</sup> per slaapkamer
leefruimte (afzonderlijke keuken)	20m <sup>2</sup> +2m <sup>2</sup> per slaapkamer
Afzonderlijke keuken	4m <sup>2</sup> + 1m <sup>2</sup> per slaapkamer
Hoofdslaapkamer	12m <sup>2</sup>
Overige slaapkamers	8m <sup>2</sup>
Badkamer (afzonderlijk toilet)	3m <sup>2</sup> + 0,5m <sup>2</sup> per slaapkamer
Badkamer (geen afzonderlijk toilet)	4,5m <sup>2</sup> + 0,5m <sup>2</sup> per slaapkamer
Kamerentiteit	18m <sup>2</sup>

De oppervlakte van die delen van de ruimtes met een vrije hoogte tussen vloer en plafond lager dan 2,50m worden niet meegerekend bij de vloeroppervlakte.

De leefruimte moet over een lengte van minimaal 5m een minimale breedte van 3,00m hebben. Per slaapkamer dient de breedte vermeerderd te worden met 0,20m.

De verschillende, hierboven opgesomde, ruimtes dienen niet strikt gescheiden te zijn van elkaar, open plannen zijn mogelijk. De minimum vloeroppervlakte en de vermelde

verhouding van zowel de leefruimte, keuken als van de badkamer mag verspreid worden over verschillende leef-, keuken en/of badkamerruimten. Deze ruimten dienen zich niet te vinden op hetzelfde niveau. Ze mogen ook al dan niet geheel of gedeeltelijk gemeenschappelijk voorzien worden.

## Artikel 14 Buitenruimte

*De aanwezigheid van een private buitenruimte draagt sterk bij tot de woonkwaliteit. Private buitenruimten bestaan in verschillende soorten: tuinen, terrassen, dakterrassen, patio's en koeren. De kwaliteit van de buitenruimte wordt o.a. bepaald door de oppervlakte en de bruikbaarheid van de buitenruimte, door de relatie tussen de buitenruimte en de leefruimte(s) van de woontiteit, door de bezonning en de privacy en door het uitzicht dat men heeft vanuit de buitenruimte.*

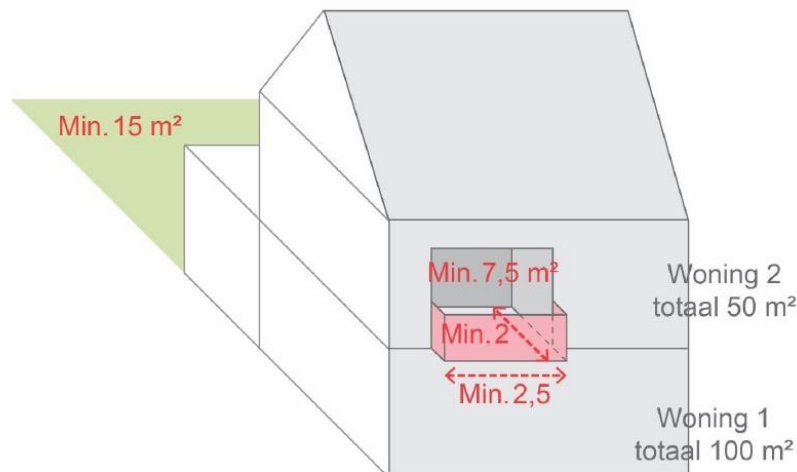
Elke nieuwe woontiteit moet beschikken over een privé bruikbare buitenruimte van minstens 15% van de bruto-vloeroppervlakte van de woontiteit.

Minimum 80% van de buitenruimte moet rechtstreeks toegankelijk zijn via de leefruimte.

De buitenruimte heeft een oppervlakte van minimaal 2m op 2,5m en moet binnen de toegestane bouwdiepte, geldend voor die bouwlaag, voorzien worden.

Dit artikel is niet van toepassing op bestaande, vergunde of vergund geachte woontiteiten. Deze mogen verbouwd worden binnen het bestaande, vergunde fysieke bouwvolume van de woontiteit zonder te moeten voorzien in een buitenruimte.

Een buitenruimte op het gelijkvloers mag buiten de toegestane bouwdiepte voorzien worden.



## Artikel 15 Bergruimte

*De inzameling van huishoudelijke afvalstoffen kan met toepassing van moderne systemen en technische voorzieningen nog duurzamer gebeuren waardoor de ecologische voetafdruk en de levenskwaliteit voor de bewoners voor wat betreft het aspect afvalinzameling sterk kan verbeterd worden. Het doel is om aanvragers te laten bijdragen in een duurzame en efficiënte afvalinzameling zowel op ecologisch als ruimtelijk vlak.*

### §1 afvalberging bij projecten tot 50 woontiteiten

Elke nieuwe meergezinswoning en elk nieuw bouwproject moet beschikken over een afzonderlijke gemeenschappelijke of individuele bergruimte voor huishoudelijk afval die voldoende geventileerd is. Deze bergruimte is buiten de woontiteit gelegen.

De gemeenschappelijke afvalberging moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn en deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

De oppervlakte van de afvalberging is minstens  $2,5\text{m}^2/\text{woontiteit}$ .

### §2 afvalberging bij projecten vanaf 50 woontiteiten

Elke nieuwe meergezinswoning en elk nieuw bouwproject moet beschikken over minimum afzonderlijke ondergrondse afvalcontainers voor restafval, GFT, papier en karton en PMD+. Het type en de opslagcapaciteit wordt bepaald door IGEAN.

Op het grondplan moet de inplanting van de ondergrondse afvalcontainers/sorteerstraat duidelijk aangeduid worden.

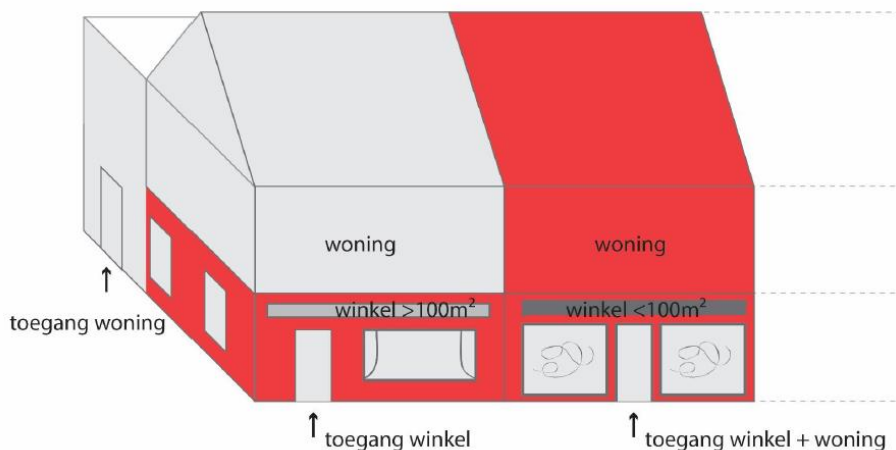
### §3 berging

Elke nieuwe woontiteit in een meergezinswoning moet beschikken over een individuele bergruimte gelegen in de woontiteit. De oppervlakte van deze individuele bergruimte is minstens 5% van de bruto-oppervlakte van de woontiteit.

## Artikel 16 Rechtstreekse toegang tot elke entiteit

Elke nieuwe woontiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Dit betekent dat de woontiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere entiteit.

Deze verplichting vervalt als de andere entiteit een complementaire functie betreft.



## Artikel 17 Constructies in de tuinzone

De afstand van de constructie(s) in de tuinzone tot de perceelsgrenzen moet minstens 1m zijn.

In kern- en kernschilgebied mogen gekoppelde constructies in de tuinzone ingeplant worden. In schilgebied zijn gekoppelde constructies in de tuinzone niet toegestaan.

De kroonlijsthoogte van dergelijke constructies mag niet meer bedragen dan 2,50m. De nokhoogte mag niet meer dan 3,50m bedragen. Beiden gemeten van het laagste maaiveldniveau. Een overdekte constructie dient ingeplant te worden op minimum 5m van de theoretische bouwzone van het hoofdgebouw.

Afzonderlijke parkeerplaatsen (garages, garageboxen, carports of parkeerzones) in de tuinzone die bereikt worden via een oprit door voor- en zijtuin zijn niet toegestaan.

De bruto oppervlakte, ingenomen door alle constructies in de tuinzone, mag maximaal 10% van de perceelsoppervlakte bedragen, van het deel van het perceel gelegen in woongebied in de ruime zin.

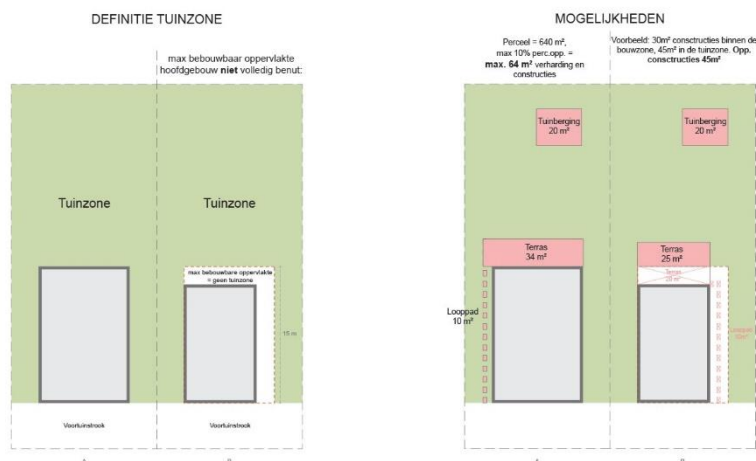
Verhardingen en hun fundering moeten altijd worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Een afwijking op het maximaal percentage van bruto oppervlakte, ingenomen door alle constructies in de tuinzone kan worden toegestaan tot:

- 15% van de perceeloppervlakte indien er toepassing wordt gemaakt van minimum 5 punten uit 'Groen' van het puntensysteem in Deel VII. De gekozen maatregel(en) dient(en) te worden toegepast in de tuinzone. Het overige deel van de tuin dient onbebouwd en onverhard te blijven en dient voorzien te worden van levende beplanting.

- 25% van de perceeloppervlakte indien het gelijkvloers geen woonfunctie heeft en er toepassing wordt gemaakt van minimum 3 punten uit 'Groen' van het puntensysteem in Deel VII. De gekozen maatregel(en) dient(en) te worden toegepast in de tuinzone. Het overige deel van de tuin dient onbebouwd en onverhard te blijven en voorzien te worden van levende beplanting.

Een afwijking kan uitsluitend verleend worden voor percelen die gelegen zijn in kern- of kernschilgebied. Er worden geen afwijkingen toegestaan op dit voorschrift in schilgebied.



## Artikel 18 Constructies in de voortuinstrook

In de voortuinstrook worden alleen de volgende constructies toegestaan:

- ondergrondse constructies die in overeenstemming zijn met artikel 7;
- noodzakelijke verhardingen voor de toegang tot de woning met een breedte van maximaal 1m;
- noodzakelijke verhardingen voor de oprit naar een vergunde garage, carport of parking met een breedte van maximaal 3m;
- fietsenstallingen met een maximale hoogte van 1,45m;
- aanhorigheden zoals brievenbussen (niet limitatief);
- zaakgebonden reclameconstructies zoals bepaald in artikel 5.

De noodzakelijke verhardingen en hun funderingen moeten altijd worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

In kern- en kernschilgebied dient minimaal 1/3 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard te blijven en voorzien te worden van levende, streekeigen

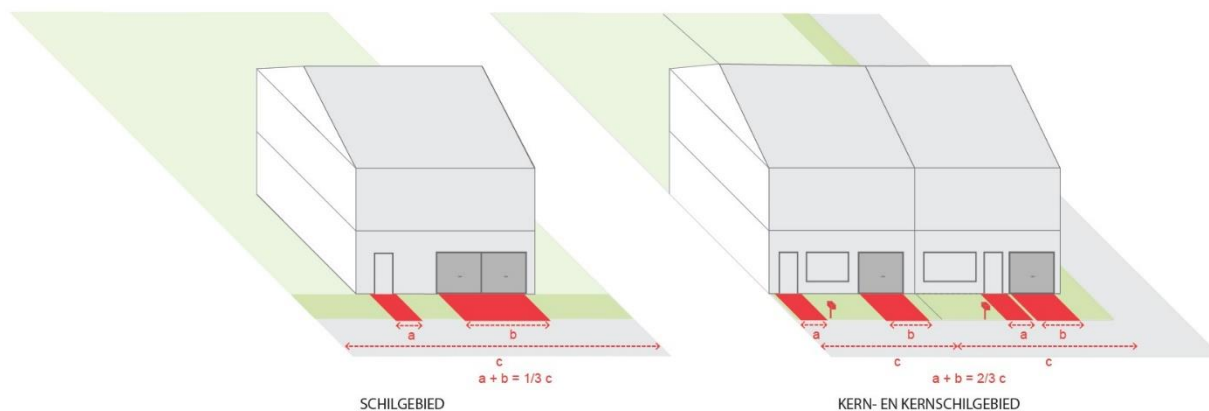
beplanting. Uitzonderd voor percelen met een perceelbreedte smaller dan 6m.

In schilgebied dient minimaal 2/3 van de oppervlakte van de voortuin onbebouwd en onverhard te blijven en voorzien te worden van levende beplanting.

Een afwijking hierop kan uitsluitend worden toegestaan voor zover de verharding noodzakelijk is en indien de verharding in elk geval beperkt wordt tot:

- $\frac{1}{2}$  van de oppervlakte van de voortuin indien er toepassing wordt gemaakt van minimum 3 punten uit 'Groen' van het puntensysteem in Deel VII. Het overige deel van de voortuin dient onbebouwd en onverhard te blijven en voorzien te worden van levende beplanting.
- $\frac{2}{3}$  van de oppervlakte van de voortuin indien er toepassing wordt gemaakt van minimum 5 punten uit 'Groen' van het puntensysteem in Deel VII. Het overige deel van de voortuin dient onbebouwd en onverhard te blijven en voorzien te worden van levende beplanting.

Een afwijking kan uitsluitend verleend worden voor percelen die gelegen zijn in kern- of kernschilgebied. Er worden geen afwijkingen toegestaan op dit voorschrift in schilgebied.



## DEEL III VERKAVELINGEN en PROJECTEN

Dit deel dient samen gelezen te worden met deel I en II. Deel I en II blijven van toepassing.

Dit deel is van toepassing op verkavelingen en bouwprojecten met meer dan 10 woonentiteiten.

Dit deel is enkel van toepassing in woongebied in de ruime zin (woongebied, woonuitbreidingsgebied, woongebied met landelijk karakter, woonreservegebied,...) volgens het geldende gewestplan, BPA of RUP

### Artikel 19 Inpassing in de omgeving

*De weinige groenelementen in het verstedelijkt deel van de gemeente hebben evenveel waarde als in de open ruimte en verdienen dus ook de nodige aandacht en zelfs bescherming. Alle waardevolle natuurlijke en/of culturele landschapselementen dienen daarom zoveel mogelijk behouden te blijven en eventueel zelfs bijkomend aangeplant te worden. Deze verhogen de leefkwaliteit en de ecologische waarde van de stad. Vaak zijn het ook overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering aan voormalige structuren een belangrijke historische waarde. Hoogstammige bomen in het bijzonder, zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang. Het is belangrijk het aantal hoogstammige bomen op peil te houden, omdat deze erg moeilijk vervangbaar zijn. De verordening gaat daarom uit van een maximaal behoud van landschappelijke elementen zoals grote solitaire bomen, boomrijen, klein landschapselementen, hagen, holle wegen. Naast het behoud legt de verordening ook beplantingsvoorwaarden op. De beplantingsvoorwaarden hebben het herstel van bestaande landschappelijke elementen of het verwezenlijken van een kwaliteitsvolle terreinaanleg tot doel. Uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie, is het belangrijk om de hoeveelheid beplanting op peil te houden en om nieuwe aanplantingen bij voorkeur met inheems of autochtoon plantenmateriaal uit te voeren.*

Bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen op het terrein moeten door de verkavelaar of ontwikkelaar van het bouwproject maximaal behouden en geïntegreerd worden. Het kan gaan om voetwegen, waardevolle bomen, bomenrijen, bermten, hagen, houtkanten, aarden wallen, dijken, poelen, waterpartijen, bronnen, kwelzones, grachten, greppels, veldkapellen, bruggen, poorten, muren en dergelijke.



### Artikel 20 BRI, GRI, V/T, PUNTEN en EEN versus MEER

Dit voorschrift geldt voor aanvragen waarbij het vermelde aantal (10 woonentiteiten) bereikt of overschreden wordt, maar ook voor latere aanvragen die, samen met één of meerdere eerdere aanvragen aanzien kunnen worden als een organisch, juridisch, functioneel of architectonisch geheel.

#### §1 BRI

In het kernschilgebied bedraagt de maximale BRI 0,30 en in het schilgebied 0,15.

Er worden geen voorschriften inzake de maximale BRI opgelegd binnen het kerngebied.

#### §2 GRI

In het kernschilgebied bedraagt de minimale GRI 0,15 en in het schilgebied 0,10.

Er worden geen voorschriften inzake de minimale GRI opgelegd binnen het

kerngebied.

Deze De GRI wordt verhoogd afhankelijk van de dichtheid van het project:

Kernschilgebied

- 26 – 30 wooneenheden per hectare: GRI\*1,2
- 31 – 35 wooneenheden per hectare: GRI\*1,4
- 36 – 40 wooneenheden per hectare: GRI\*1,6
- + 40 wooneenheden per hectare: GRI\*2

Schilgebied

- 16 – 20 woningen per hectare: GRI\*1,6
- + 20 woningen per hectare: GRI\*2

**§3 V/T**

Kerngebied

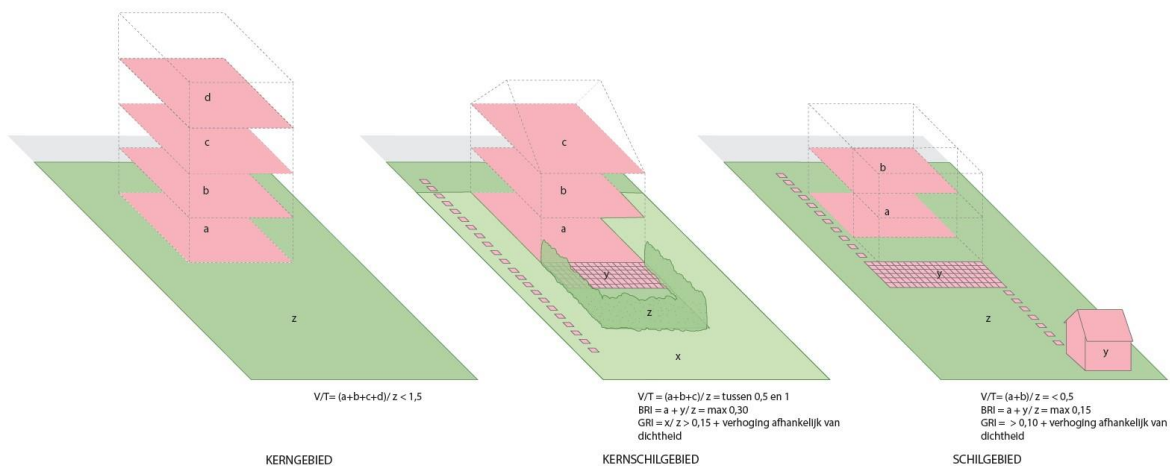
In het kerngebied bedraagt de maximale V/T 1,50

Kernschilgebied

In het kernschilgebied bedraagt de V/T minimaal 0,50 en maximaal 1

Schilgebied

In het schilgebied bedraagt de maximale V/T 0,50.



**§4 PUNTEN**

Kerngebied

- Minimaal 7 punten per eengezinswoning;
- Minimaal 5 punten per woonentiteit, andere dan een eengezinswoning.

Kernschilgebied

- Minimaal 8 punten per eengezinswoning;
- Minimaal 6 punten per woonentiteit, andere dan een eengezinswoning.

Schilgebied

- Minimaal 9 punten per eengezinswoning;
- Minimaal 7 punten per woonentiteit, andere dan een eengezinswoning.

De gekozen maatregelen uit Deel VII dienen duidelijk weergegeven te zijn op de plannen en dienen opgenomen te worden in de beschrijvende nota bij de aanvraag.

**§5 VERHOUDING EENGEZINS- VERSUS MEERGEZINSWONINGEN**

Dit voorschrift heeft uitsluitend tot doel om een verhouding tussen één- en

meergezinswoningen te bepalen binnen het project dat dient te voldoen aan dit artikel.

Kerngebied

Er worden geen voorschriften opgelegd inzake de verhouding tussen eengezins- versus meergezinswoningen voor percelen die gelegen zijn in het kerngebied.

Kernschilgebied

Minimaal 40% van de voorziene woonentiteiten in het project dienen eengezinswoningen te zijn.

Schilgebied

Minimaal 80% van de voorziene woonentiteiten in het project dienen eengezinswoningen te zijn.

## **DEEL IV Lasten**

Dit deel dient samengelezen te worden met deel I, II en III. Deel I, II en III blijven van toepassing.

### **Artikel 21 kosten**

Alle kosten voor de realisatie van de in een aanvraag voorziene werken en alle kosten voor de realisatie van de in de vergunning opgelegde werken zijn ten laste van de aanvrager. Bovendien komen ook alle kosten voor de aanleg of aanpassing aan het bestaande openbaar domein en de nutsvoorzieningen ten laste van de aanvrager.

### **Artikel 22 Aanleggen van trottoirs, beplantingen en speelzones**

Indien trottoirs worden voorzien, dienen deze aangelegd te worden voor:

- verkavelingen: voor de eerste verkoop van een kavel en/of constructie.
- bouwproject / inbreidingsproject: voor de eerste verkoop en/of verhuring van het geheel of een gedeelte van het bouwproject.

De beplantingen, groenschermen, groene ruimten en speelruimten dienen aangelegd te worden uiterlijk voordat de verkaveling, het bouwproject of inbreidingsproject in ontwikkeling gaat. Met andere voorwaarden voordat een gebouw in gebruik wordt genomen of kavel wordt verkocht.

De verkavelaar of ontwikkelaar van het bouwproject/inbreidingsproject staat voor de te overdragen zones naar het openbaar domein in voor het onderhoud van deze zones tot 3 jaar na het beëindigen van de werken voor beplantingen/groenschermen/groene ruimten (tot 3 jaar na de voorlopige oplevering), hetzij na het beëindigen van de wegenwerken (definitieve oplevering). Na de definitieve oplevering van de over te dragen zones is het onderhoud voor de gemeente

### **Artikel 23 aanleg en aanpassing van nutsleidingen**

De aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen moet gebeuren in overeenstemming met de eisen van de nutsmaatschappijen. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn steeds ten laste van de aanvrager. Evenals de kosten voor eventuele aanpassingen aan het openbaar domein voortvloeiend uit de aanvraag.

### **Artikel 24 grondafstand**

Alle gemeentewegen en publieke toegankelijke groen- en speelzones die in een aanvraag worden voorzien of in de vergunning worden opgelegd, dienen altijd aangelegd te worden overeenkomstig het typebestek 250 en kosteloos afgestaan te worden aan het gemeentebestuur.

Hiervoor zal de aanvrager binnen de maand, na de voorlopige oplevering van alle werken, aan de gemeente Kontich een as-builtplan voorleggen. Dit as-builtplan maakt deel uit van de akte tot kosteloze grondafstand.

De aanvrager staat in voor de as-builtplannen voor deze grondafstand en voor de afpaling van de over te dragen gronden.

Alle kosten in verband met de opmaak van het as-builtplan en de opmaak van de akte zijn ten laste van de aanvrager.

### **Artikel 25 Bankgarantie**

De verkavelaar/ontwikkelaar moet een bankgarantie of financiële garantie voorleggen als garantie van de volledige uitrusting van de infrastructuurwerken (riolering met toebehoren, wegen, parkeerplaatsen, aanleg en aanpassing van de nutsleidingen,

aanleg van bufferzones, inrichting van de gronden die dienen voor de aanleg van speelruimten en groene ruimten, aanleg van voet- en fietspaden en bijbehorend groen,...(niet-limitatief)), die nodig zijn voor de volledige uitrusting van de verkaveling, bouwproject of inbreidingsproject.

Deze bankgarantie of financiële garantie zal overeenkomen met de aanbestedingsbedragen of eisbare bedragen op naam van de gemeente of de nutsmaatschappijen. Deze garantie moet uitdrukkelijk vermelden dat in geval van niet-afwerking van de gestarte werken, de gemeente en de nutsmaatschappijen deze bedragen op het eerste verzoek mogen opeisen teneinde de werken te kunnen voltooien. De garantie voor de eisbare bedragen moet vermelden dat, bij het ontbreken van een betaling van de eisbare bedragen binnen drie maanden na het eerste verzoek daartoe, deze bedragen onmiddellijk ingevorderd kunnen worden. Het attest van garantie wordt per aangetekende zending aan de gemeente voorgelegd samen met de goedgekeurde inschrijving (prijsofferte) en dit voor het bevel tot start van de werken.

De financiële garantie wordt gestort in handen van de financieel beheerder van de gemeente of wordt in zijn naam op onherroepelijke manier door een bankinstelling verleend. Als wordt geopteerd om deze garantie via een bankinstelling te garanderen, moet na afsluiten een exemplaar van het contract per beveiligde zending worden bezorgd aan de financieel beheerder.

De borgstelling/bankgarantie wordt vrijgegeven voor 75% na de voorlopige oplevering, met instemming van het college van burgemeester en schepenen, van de gewaarborgde werken die het voorwerp zijn van de vergunning en na een vooraf controle door het gemeentebestuur. Het volledige saldo van de garantie komt ten vroegste 3 jaar na de definitieve oplevering vrij.

## Artikel 26 Financiële lasten

*Dit artikel heeft tot doel een objectief en transparant kader te bieden van de bijdrage die begunstigden van een omgevingsvergunningen verschuldigd zijn aan de gemeente Kontich. Bij projecten van een bepaalde grote orde zal de gemeente Kontich bijkomende taken op zich dienen te nemen. De gemeente Kontich wenst dit mede op te vangen door een financiële last te koppelen aan bepaalde projecten.*

*De financiële last is daarbij aanvullend en betreft de bijdrage tot de structurele maatregelen die de gemeente op zich dient te nemen door ontwikkelingen van bepaalde grote. Zij heeft geen betrekking op de gebruikelijke lasten die bij omgevingsvergunningen kunnen worden opgelegd en die projectgebonden zijn, zoals o.a. deze opgenomen in artikel 25.*

§1 Onverminderd hetgeen wordt voorgeschreven in §2, wordt een stedenbouwkundige last opgelegd bij de uitreiking van volgende omgevingsvergunningen:

- a) Voor bouwprojecten voor huisvesting met een bruto-vloeroppervlakte > 1.000m<sup>2</sup> - bedraagt de last €50/m<sup>2</sup>;
- b) Voor bouwprojecten voor kantoren of activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen met een bruto-vloeroppervlakte > 1.000m<sup>2</sup> - bedraagt de last €50/m<sup>2</sup>;
- c) Voor bouwprojecten voor handel met een bruto-vloeroppervlakte > 800m<sup>2</sup> - bedraagt de last €50/m<sup>2</sup>;
- d) Voor bouwprojecten voor agrarische- of para-agrarische activiteiten met een bruto-vloeroppervlakte > 5.000m<sup>2</sup> - bedraagt de last €0,35/m<sup>2</sup>;
- e) Voor bouwprojecten voor opslag van materiaal of materieel met een bruto-vloeroppervlakte > 5.000m<sup>2</sup> - bedraagt de last €0,75/m<sup>2</sup>
- f) Voor bouwprojecten voor de vervaardiging van materiële goederen met een bruto-vloeroppervlakte van > 5.000m<sup>2</sup> - bedraagt de last €0,75/m<sup>2</sup>

Wanneer vermelde drempels reeds bereikt of overschreden zijn, zijn de lasten, bij latere uitbreidingen of afbraak-wederopbouw enkel verschuldigd op de bijkomende vloeroppervlakten

§2 Vermindering en vrijstelling van de stedenbouwkundige last:

De waarde van de stedenbouwkundige last wordt verminderd met de kost van de in natura uitgevoerde last. De in §1 opgenomen lasten worden niet aanvaard als een uitvoering van de last in natura. Als een last in natura kan o.a. worden beschouwd: de realisatie van voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, sociale voorzieningen, voorzieningen voor erkende erediensten of lekenmoraal of de lasten opgenomen in artikel 22 en 24 van dit reglement, nl.: de gratis grondafstand (gemeentewegen, groen, speelruimte) en de aanleg ervan.

De stedenbouwkundige last is niet van toepassing op sociale woonprojecten gerealiseerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij.

§3 financiële waarborg stedenbouwkundige last:

Voor de in §2 bedoelde stedenbouwkundige lasten (uitvoering in natura) dient de houder van de daarop betrekking hebbende omgevingsvergunning een financiële waarborg te verlenen alvorens met de werken van start mag worden gegaan. De waarborg moet de volledige geraamde kostprijs van deze last(en) dekken.

De financiële waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de bij de stedenbouwkundige last opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de in het kader van de lasten reeds verrichte investeringen, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt wanneer de vergunningverlenende overheid deze handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven door de vergunningverlenende overheid ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn, in de volgende gevallen:

- a) bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten vermeld in de vergunning;
- b) wanneer de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

## **DEEL V OVERGANGSBEPALINGEN**

Deze stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement 2020' zal volgens het decreet lokaal bestuur en volgens de VCRO bekend gemaakt worden.

De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement 2020' zijn van toepassing op alle omgevingsaanvragen die zijn ingediend na inwerkingtreding van deze verordening. Op alle aanvragen die zijn ingediend voor deze datum blijft de stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1' van toepassing.

## DEEL VI DEFINITIES

Voor de toepassing van deze verordening dienen de hiernavolgende begrippen in de hiernavolgende betekenis begrepen te worden. Begrippen die hier niet specifiek gedefinieerd worden maar die wel gedefinieerd zijn in de VCRO of de uitvoeringsbesluiten hiervan, dienen volgens deze definities begrepen te worden.

**25°-regel:** de 25°-regel bepaalt de minimum afstand tussen 2 constructies met het oog op kwalitatieve daglichttoetreding en privacy voor woongebouwen en hun buitenruimtes.

**45°-regel:** regel die de hoogte van de bebouwing of een constructie bepaalt in relatie tot de afstand tot een bepaald referentiepunt zoals de perceelsgrens, de dakrand, enz. De hoogte is beperkt tot de maat die bepaald wordt door vanuit het referentiepunt een denkbeeldig vlak van 45° uit te zetten.

**Aaneengesloten bebouwing:** bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw minstens 2 gemene muren of wachtgevels of een combinatie van beide heeft.

**Bedrijfsgebouwen:** alle gebouwen en constructies dienstig voor kantoren, diensten, ambacht, industrie en landbouw met inbegrip van alle stallen voor dieren, serres, mestvaalten, schuilhokken en sleufsilos en soortgelijke constructies.

**Bijgebouw:** een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat als functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**Bouwbreedte:** de loodrechte afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen waarbinnen men mag bouwen. Aan de voorzijde gemeten op de bouwlijn en aan de achterzijde gemeten ter hoogte van de achtergevel.

**Bouwdiepte:** de loodrechte afstand gemeten vanaf de bouwlijn aan de voorgevel tot en met de achtergevel, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief geveluitsprongen en gelijkvloerse terrassen, waarbinnen men mag bouwen.

**Bouwhoogte:** de hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes,... (niet-limitatief).

**Bouwlaag:** het 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 een niet overdekt dakterras en met uitsluiting van ondergrondse ruimten zoals een kelder.

**Bouwlijn:** de lijn waarop of waarachter de gevels van een gebouw geplaatst zijn of geplaatst kunnen worden.

**Bouwproject:** het gemeenschappelijk oprichten van woonentiteiten die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn en/of woongebouwen die niet op de voor de betrokken straat overheersende bouwlijn ingeplant worden, zoals bijvoorbeeld inbreidingsprojecten.

**BRI:** Bebouwde Ruimte Index. Deze index geeft de verhouding weer tussen de oppervlakte ingenomen door bebouwing (a) en nodige verhardingen (b) en de beschikbare oppervlakte van het terrein (c) (de oppervlakte van het terrein dat in theorie daadwerkelijk ontwikkelbaar is) =>  $(a + b) / c = \text{BRI}$

**Bruto vloeroppervlakte:** som van alle bruikbare, bovengrondse, gebouwde vloeroppervlakte over de verschillende bouwlagen waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. De bruikbare vloeroppervlakte wordt gemeten vanaf een vrije hoogte van 1,60m (onder hellende daken). De bruto bovengrondse vloeroppervlakte omvat ook bergingen, al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimten, inbandige parkeergarages op het gelijkvloers, technische ruimten en toegankelijke dakverdiepingen. Inbandige of uitkragende buitenruimten (terrassen, dakterrassen of balkons) worden niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,00m boven het maaiveld uitkomen worden eveneens niet meegerekend in de bruto bovengrondse vloeroppervlakte. De afmetingen worden aan de buitenzijde van het gebouw gemeten.

**Buitenruimte:** de toegankelijke ruimte in open lucht. Zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen op de verdiepingen.

**Carport:** niet afgesloten, overdekte autostalling met drie of minder dan drie muren onder een afdak, bij een wooneenheid horend.

**Complementaire functie:** een aan de hoofdfunctie ondergeschikte functie die bij de hoofdfunctie aansluit en er een geheel mee vormt. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de hoofdfunctie en neemt geen grotere oppervlakte in dan 100m<sup>2</sup>.

**Constructie:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, wel of niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunen ten gevolge van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

**Dakbouwlaag:** de hoogste toegestane bouwlaag van een constructie.

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

**Dakterras:** toegankelijke en als terras aangelegde buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) waarvan het vloerpeil minstens twee meter boven het aangrenzende maaiveld uitsteekt.

**Eengezinswoning:** een op zich staande woonentiteit. Dit wilt zeggen de woonentiteit beschikt over een eigen ingang en een eigen buitenruimte op maaiveldniveau. De woonentiteit dient niet samen te vallen met het volledige gebouw. Een ondergeschikte wooneenheid bedoeld voor zorgwonen wordt niet beschouwd als een afzonderlijke woonentiteit.

**Entiteit:** lokaal of geheel van aaneengesloten lokalen vooral bestemd voor eenzelfde functie.

**Garage:** een overdekte en volledig afsluitbare autostalling.

**Gebouw:** elke constructie, die (een) voor mensen toegankelijke ruimte(n) omvat, volledig omsloten door buitenmuren en/of scheidingsmuren en een dak.

**Gelijkvloers:** de onderste bouwlaag van een gebouw, waarvan het vloerpeil niet meer dan 1m onder of 1m boven het maaiveld ligt.

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

**GRI:** Groene Ruimte Index. Deze index geeft de verhouding weer van de oppervlakte gemeenschappelijk toegankelijk aaneengesloten groen (d) ten opzichte van de beschikbare oppervlakte van het terrein (c) (de oppervlakte van het terrein dat in theorie daadwerkelijk ontwikkelbaar is) =>  $d/c = GRI$

**Groendak:** een dak dat volledig voorzien is van minimaal een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag.

**Groene ruimte:** onverharde, 100% waterdoorlatende, onbebouwde en begroeide oppervlakte.

**Groenscherm:** geheel van planten en bomen dat de overgang vormt tussen gebouwen en omgeving of bepaalde hinderlijke activiteiten inkleedt. Een groenscherm kan zowel vormelijk als natuurlijk overkomen maar dient zich in te voegen in het landschap. Een groenscherm bestaat vooral uit inheemse planten en bomen.

**Halfopen bebouwing:** gekoppelde bebouwing, met slechts één gemene muur.

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

**Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

**Hoekgebouw:** gebouw opgericht op een hoekperceel. Dit betreft een perceel gelegen op de kruising van twee straten.

**Hoofdgebouw:** het gebouw dat, gelet op de bestemming, als het primaire bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd. Het hoofdgebouw, of het hoofdzakelijke

gedeelte daarvan, bepaalt de geldende of toekomstige bestemming van een perceel.

**Hoogte:** de hoogte van een constructie of van een gevel of van de nok of van een ander buitenvlak van een constructie verticaal gemeten ten opzichte van het midden van de aanpalende straat ter hoogte van het midden van het perceel.

**Inbreidingsproject:** een groepswooningbouwproject dat de bestaande bouw mogelijkheden benut in het kern- en kernschilgebied. Door het inbreidingsproject worden ontbrekende functies ingevuld. Het betreffen projecten met min. 10 woonentiteiten

**Kamer:** woonentiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden, én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- WC,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

én waarbij de bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de kamer deel uitmaakt.

**Kantoor:** een gebouw of een deel van een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor het verrichten van beheers- en administratief werk. Onderricht van werknemers wordt hieronder ook begrepen.

**Kerngebied:** omvat de zones in het groen weergegeven op het afbakeingsplan. De zones omvatten volgende straten:

*Kontich Centrum:* Antwerpsesteenweg tot en met nr. 38 / 27, Duffelsesteenweg tot en met nr. 1 / 2, Drabstraat tot en met nr. 4 / 9, Gemeenteplein, Mechelsesteenweg tot en met nr. 104 / 85, Molenstraat, Sint-Jansplein, Sint-Martinusplein, Sint-Martinusstraat onpare kant en Varkensmarkt.

*Kontich Kazerne:* Kapelstraat, Ooststatiestraat vanaf nr. 316 en Stationsplein.

*Ook alle toekomstige straten binnen deze zones zoals weergegeven op het afbakeningsplan en die uitgeven op één van de straten binnen de zones, vallen onder de voorschriften van de zone.*

**Kernschilgebied:** omvat de zones in het paars weergegeven op het afbakeningsplan. De zones omvatten volgende straten:

*Kontich Centrum:* 's Herenlei, Albertlei, Abelelaan, Altenastraat, Antwerpsesteenweg vanaf nr. 40 / 29, Boutersemstraat, Beemdenlaan, Beukendreef, Biesard, Binnenbeemd, Blauwesteenstraat tot en met nr. 106 / 81, Bochtstraat, Boomgaard, De Villermontstraat tot en met nr. 12 / 21, Dennenlaan, Doelveld, Doopput, Drabstraat vanaf nr. 6 / 11, Duffelsesteenweg vanaf nr. 3 / 4 tot en met nr. 142 / 339, Duivenstraat, Edegemsesteenweg tot en met nr. 145, Edgard Tinellaan, Eekhoven, Eikenstraat, Elisabethstraat, Groeningenlei vanaf nr. 1 / 2 tot en met nr. 115 / 78, Helenaveldstraat, Hof van Spruytlaan, Hofstraat, Holle Eikaard, Hoogbunderlaan, Hoogmolenlaan, Jonkersaard, Jordaensstraat, Joris Olyslaegerslaan, Josephine Charlottestraat, Keizershoek tot en met nr. 284 / 233, Kerkhoflei, Kleine Meylstraat tot en met nr. 28 / 15, Kongostraat, Konijnenveld, Koningin Astridlaan oneven en vanaf nr. 8, Kosterijstraat, Kruisbeemd, Kruisschanslei, Kruisstraat, Leiaard, Lijsterbolstraat, Leopoldstraat, Losweg, Magdalenastraat, Mechelsesteenweg vanaf nr. 106 / 87 tot en met nr. 290 / 295, Metsersaard, Mina Telghuislaan, Nachtegaalstraat tot nr. 80 / 107, Nackersgoed, Nieuwstraat, Noordstraat, Ooststatiestraat met uitzondering van nrs. 232, 232A, 261, 297, 299, 301, 303, 316, 318 en 320, Pastoor De Laetstraat, Peter Benoitlaan, Pierstraat tot nr. 98/91, Pieter Potlaan, Pluyseghemstraat, Prins Boudewijnlaan tot en met nr. 24, Reepkenslei tot en met nr. 20 / 5, Romeinse Put, Rompenlei, Rubensstraat, Scheibeeck, Schoolstraat, Schuttershofstraat, Sint-Martinusstraat pare kant, Sleutelstraat, Spoorwegstraat, Staf Van Elzenlaan, Steentjeslaan, Ter Sneeuw, Transvaalstraat, Van Dyckstraat, Verbrande Hoevestraat, Volderij, Vredestraat, Vrijssel, Wipstraat, Wisselbeemd en Witvrouwenveldstraat.

*Kontich Kazerne:* Abraham Hanslaan, Albrecht Rodenbachlaan, Alfsberg, Beeklaan,

Bosveldlaan, Broekbosstraat, Brugmanstraat, Deken Jozef Van Herckstraat, Dorre Eikstraat, Dries, Duffelshoek, Elshagenlaan, Gallo Romeinenlaan, Ganzenbollaan, Graaf De Ribaucourtplein, Groene Wandeling, Groene Weg, Haakstuk, Hof Van Spruytlaan, Hoge Akker, Ijzemaalberg, Infanterielaan, Josse Clymansstraat, Kauwlei, Kazernelaan, Keltenveld, Kerkenland, Liersebaan, Lintsesteenweg, Lints Veld, Meylweg vanaf nr. 2 tot en met 14, Montfortstraat, Mortelstuk, Phil Bosmansplein, Philip Romboutslaan, Pronkenbergstraat, Roosken, Rozengaard, Scheihagenstraat, Steenakker, Strepestraat, Vekenveld, Vijverlaan, Vitsenveld, Vlierenpaal, Wierookstuk en Wilgstuk.

*Waarloos:* Beekboshoek tot en met nr. 50 / 43, Ferdinand Maesstraat vanaf nr. 154 / 95, Grote Steenweg vanaf nr. 1 tot nr. 139, Hendrik Van Rietlaan, Jan Baptist Francisstraat pare kant, Jan Baptist Van Der Auweralaan, Joannes Van Putplein, Kerkelei, Kerkevelde, Oude Baan, Pastoriestraat tot en met nr. 23, Prosper De Vochtlaan en Salviastraat.

*Ook alle toekomstige straten binnen de zones zoals weergegeven op het afbakeningsplan en die uitgeven op één van de straten binnen de zones, vallen onder de voorschriften van de zone.*

**Kroonlijst:** de lijst of de visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak. Het betreft de gootafwerking bij hellende daken ter hoogte van de gevel. De afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel, uitgezonderd deze van de eventuele dakbouwlaag.

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

**Langs:** 100% aan de kant van en parallel met deze straat en/of plein.

**Leefruimte:** ruimte waar dagactiviteiten ondergebracht zijn: living, keuken, hobbyruimte,....(niet-limitatief).

**Levende haag:** een haag opgebouwd uit bomen of planten die op zichzelf kunnen staan en zich in een rij bevinden.

**Maaiveldniveau:** niveau van het peil van het aanliggend openbaar domein (stoep of plein), of bij ontstentenis daarvan het peil van de as van de weg.

**Meergezinswoning:** gebouw bestaande uit minimaal twee woonentiteiten met minstens een gemeenschappelijke ingang, op één kadastraal perceel gelegen. Worden beschouwd als meergezinswoningen: de kamerwoningen, de appartementsgebouwen, de studiocomplexen, de gebouwen waarin types woonentiteiten voorkomen. Een woongroep valt hier niet onder.

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

**Nok:** de snijlijn, al dan niet denkbeeldig, tussen twee dakvlakken.

**Open afsluitingen:** afsluiting in draad of draadgaas.

**Open bebouwing:** bebouwingswijze waarbij de twee zijgevels en de achtergevel op een afstand van de perceelsgrens staan.

**OSR:** (1-BRI)/(V/T). Bepaalt de openheid van een bouwproject en/of verkaveling.

**Perceel:** afgebakend stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is (of zal worden) toegekend. Elk perceel is identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

**Perceelsgrens:** de grens tussen twee of meer percelen, zoals kadastraal vastgelegd of toekomstig kadastraal vast te leggen.

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

**Referentiebeeld:** het referentiebeeld bepaalt de kenmerken van de omgeving. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Het referentiebeeld zijn de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de vergunningsaanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

**Rooilijn:** de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen. Een rooilijnplan is een juridisch plandocument dat de rooilijn vastlegt. Wanneer de rooilijn niet juridisch is vastgelegd wordt met de term 'rooilijn' onweerlegbaar de grens met de (openbare) wegenis bedoeld.

**Scheidingsmuur:** muur die twee eigendommen van elkaar scheidt. Ook wel scheimuur of gemene muur genoemd.

**Schilgebied:** gebied dat geen kerngebied of kernschilgebied betreft. Het gebied wordt in het wit weergegeven op het afbakeningsplan.

**Sociale woning:** een huur- of koopwoning die voldoet aan beide volgende voorwaarden :

- volledig onderhevig aan de reglementering over het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- bestemd als hoofdverblijfplaats.

**Socio-culturele informatie:**

**Streekeigen planten:** een plant is streekeigen als hij van nature binnen de grenzen van de streek voorkomt. Zie [www.plantvanhier.be](http://www.plantvanhier.be)

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

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

Worden niet in rekening gebracht: die oppervlaktes waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m bij verbouwing en 2,50m bij (her)nieuwbouw.

**Totale vloeroppervlakte van een andere dan woonentiteit:** de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van de horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren (of vergelijkbare bouwdelen) die het gebouw begrenzen.

**Tuinzone:** de zone van het perceel achter de voorgevelbouwlijn, die niet bestemd is om bebouwd te worden met een hoofdgebouw. In de tuinzone kan volgend onderscheid kan worden gemaakt: de voortuinstrook wordt gedefinieerd als het terrein tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De zijtuinstrook omvat het terrein tussen de zijgrens van het perceel en de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw. De achtertuintrook omvat het terrein gelegen achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.

**Uitsprong:** een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt ten opzichte van de gevel of het dakvlak van dit gebouw. De uitsprong kan gesloten of open zijn.

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

**Verharding:** kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijk de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

**Voortuinstrook:** het tuingedeelte van het perceel dat gelegen is tussen de rooi- en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

**Vrije hoogte:** netto verticale hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerpas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een dragende balkenstructuur.

**V/T:** vloeroppervlakte gebouw(en) (inclusief ondergrondse nuttige lagen)

(E)/beschikbare oppervlakte van het terrein (C) (de oppervlakte van het terrein dat in theorie daadwerkelijk ontwikkelbaar is) =>  $E/C = V/T$

**Wadi:** een laag gelegen gebied waar het regenwater zich bij overvloedige regenval kan verzamelen, en dat zo dienst doet als een buffer om overbelasting van het waterafvoernetwerk en overstroming te vermijden.

**Waterdoorlatende materialen:** materialen en hun fundering die voor 100% waterdoorlatend zijn.

**Woongebouw:** elk gebouw dat één of meer woonentiteiten bevat al dan niet in combinatie met andere functies en ongeacht de oppervlakte van de eventuele verschillende functies.

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

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

Een kamerwoning, zoals hiervoor omschreven, wordt ook niet beschouwd als een woonentiteit.

**Zaakgebonden reclame:** reclame en naamvoering die te maken heeft met de eigen zaak die uitgebaat wordt op het perceel van de aanvraag.

**Zijtuin:** het tuingedeelte van het perceel dat gelegen is tussen de zijgrens van het perceel en de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw.

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

- In een bestaande woning 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 woning
- 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

## DEEL VII PUNTENSYSTEEM

Afhankelijk van de omvang van het project en de ligging in de gemeente dient men een bepaalde puntenscore te behalen. De vergunningsaanvrager heeft de vrijheid om een eigen mix van toepassingen/maatregelen te kiezen.

### Water

#### A. Regenwatervijver – 2 punten/aangesloten dak

Regenwatervijvers vangen tijdelijk regenwater op en voeren het vertraagd af. De vegetatie in de vijver en de groene oevers zorgen voor de reiniging van het water. Als het water voldoende schoon is en de bodem het toelaat, kan het regenwater infiltreren.

Tijdens een regenbui wordt het regenwater in de vijver opgeslagen en later afgevoerd zodat er ruimte is voor de volgende neerslag. Tegenwoordig zijn er besturingssystemen die gekoppeld zijn aan de weersverwachting. Het regenwater wordt alleen afgevoerd vlak voor een bui, zodat de vijver zo lang mogelijk gevuld blijft.

De diepte van het altijd aanwezige water in de vijver is bij voorkeur 1,5 m of meer. Bij deze diepte blijft de opwarming in de zomer beperkt en wordt het risico op problemen met de waterkwaliteit gereduceerd. In de winter zal het water bij deze diepte minder snel bevriezen. Zo blijft het leefbaar voor vissen.

#### B. Wadi – 1 punt/aangesloten dak

Een wadi is een met grind en/of zand gevulde greppel of sloot, die water zowel kan vasthouden als infiltreren. Een wadi is beloopbaar, maar niet zwaar belastbaar. Doordat wadi's beplant zijn, passen ze goed in groengebieden, tuinen en groenstroken.

Een wadi heeft een beplante bovenlaag met doorlaatbare bodem. Onder deze laag kan zich een koffer bevinden die gevuld kan zijn met grind, lavasteen of gebakken kleikorrels. Deze materialen hebben veel tussenruimte waardoor het regenwater kan afstromen.

Om overstroming van de wadi tijdens sterke regenval te voorkomen kan de wadi voorzien worden van slokops. Dat zijn overloopvoorzieningen die direct op de infiltratie/drainbuis zijn aangesloten. Als het water boven het niveau van de slokop stijgt, stroomt het water via de slokop naar de drain. Als de drain en de slokop beide gevuld zijn, functioneert de wadi als een bovengrondse afvoer en wordt het water direct naar het oppervlaktewater of regenwaterriool afgevoerd.

Het talud van een wadi niet steiler dan 1:3.

#### C. Infiltratiestrook met bovengrondse opslag – 1 punt/aangesloten dak

Een infiltratiestrook of greppel is een kleine beplante geul die tijdelijk regenwater vasthoudt, transporteert en waarin het water kan wegzakken in de grond. Een greppel is begroeid of eventueel opgevuld met grind en kan droog komen te staan bij langere droogte.

Een regenwatergreppel vervult meerdere functies. Een greppel in een dieper gelegen deel van een ruimte (zoals een tuin of park) kan regenwater tijdelijk bergen na een hevige bui. Zo'n greppel bergt ook water dat via een regenpijp, rioolbuis of een verhard deel van de omgeving de greppel instroomt. Vervolgens kan het water via de greppel in de bodem infiltreren (afhankelijk van de bodem en de grondwaterstand), of naar een sloot of vijver afgevoerd worden. Houd er rekening mee dat bij een kleibodem het regenwater langer blijft staan in de greppel dan bij zand of leem.

Greppels kunnen zo vormgegeven worden dat ze als infiltratievoorziening werken of onderdeel zijn van een groenvoorziening. Door hun groene uitstraling kunnen greppels goed in groenstroken of bermen geïntegreerd worden. Ze vragen echter wel extra ruimte en onderhoud.

#### D. Seizoensberging – 3 punten/aangesloten dak

Door in de winter het wateroverschot op te slaan, kan een buffer van schoon water gecreëerd worden voor de drogere zomerperiode. Deze seizoensbuffers bieden ook extra berging tijdens extreme buien.

In de winter valt meestal meer neerslag dan in de zomer. Daarnaast verdampt er in de zomer veel meer water. Hierdoor ontstaat in de zomer een watertekort, terwijl er in de winter een overschot is.

**E. Statisch waterdak – 1 punt/dak**

Bij waterdaken blijft het regenwater tijdelijk op het dak staan. Het water wordt vertraagd afgevoerd door een geknepen (versmalde) afvoer, zodat er uiteindelijk voor een volgende bui weer genoeg opslagcapaciteit is.

Bij een statisch waterdak wordt een laag water opgevangen doordat de afvoer (de overstort) hoger geplaatst is. Het regenwater stroomt vervolgens geleidelijk af door een extra geknepen afvoer.

Dit daktype dient steeds in combinatie met een groendak toegepast te worden overeenkomstig artikel 6)

**F. dynamisch waterdak – 3 punten/dak**

Bij waterdaken blijft het regenwater tijdelijk op het dak staan. Het water wordt vertraagd afgevoerd door een geknepen (versmalde) afvoer, zodat er uiteindelijk voor een volgende bui weer genoeg opslagcapaciteit is.

Een dynamisch waterdak is voorzien van een besturingssysteem dat op basis van weersvoorspellingen zorgt dat het water geloosd wordt voor een bui. Hierdoor is de opslagcapaciteit maximaal. Dat betekent ook dat bij de constructie van het dak rekening gehouden moet worden met een hogere belasting voor langere tijd.

Dit daktype dient steeds in combinatie met een groendak toegepast te worden overeenkomstig artikel 6)

## **GROEN**

**A. Geveltuin – 1 punt/woontiteit**

Door een rij tegels te verwijderen langs de gevel aan de straatkant en hier een tuintje aan te leggen, kan het van de gevel afstromende regenwater in de grond infiltreren. Dit kan enkel worden toegepast bij een voetpadbreedte van minimum 1,50m. De breedte van het resterend deel van het voetpad dient minimaal 1,20m te bedragen.

**B. Ingebouwde bloembakken - 1 punt/woontiteit**

Elke woontiteit op een ander niveau dan het maaiveldniveau heeft ten minste 2m<sup>2</sup> ingebouwde bloembakken of groeiplaatsen op de buitenruimte

**C. Gemeenschappelijke tuin - 3 punten/woontiteit**

Gemeenschappelijke buitenruimte, rechtstreeks toegankelijk via de gemeenschappelijke circulatieruimte met een min. oppervlakte van 15% van de bruto oppervlakte van de woontiteit.

**D. Geveltuin met infiltratieblokken - 3 punten/woontiteit**

Het is mogelijk om regenwater van de regenpijp onder de geveltuin op te slaan met het installeren van infiltratieblokken (afhankelijk van de grondwaterstand). Door de regenpijp eerst aan te sluiten op deze blokken vang je een deel van het regenwater op en infiltreert het langzaam in de grond. De blokken geven het water langzaam af aan de grond, waardoor het geveltuintje er groener en gezonder uit gaat zien. Zorg er wel voor dat het regenwater door kan stromen naar het riool voor wanneer de grond en de infiltratieblokken tijdelijk verzadigd zijn.

**E. Groene gevel – 3 punten/woontiteit**

Een groene gevel is een met planten begroeide muur.

Er zijn verschillende manieren om een groene gevel aan te leggen: met klimplanten direct tegen de gevel, een klimconstructie. De klimplanten groeien in de volle grond. Zo ontstaat een zeer robuust systeem, gebaseerd op de wijze waarop planten van nature groeien. De groengevel beslaat minstens 75% van het niet beglaasde deel van het gevelvlak.

**F. Groene gevel met infiltratieblokken - 3 punten/woontiteit**

**G. Levende gevel – 3 punten/woontiteit**

Levende gevels verwijzen naar niet-grondgebonden systemen, die voorbeplante panelen of geïntegreerde systemen omvatten, bevestigd aan een structurele wand

of hulpconstructie. Hierin is een hydroponisch systeem verwerkt dat zorgt voor een groeimedium waarin de planten kunnen wortelen, met voorziening van water en andere voedingsstoffen voor de planten. De groengevel beslaat minstens 75% van het niet beglaasde deel van de gevelvlak.

- H. **Gemeenschappelijke tuin met natuurlijke successie - 5 punten/woontiteit**  
Min 25% van de gemeenschappelijke tuin wordt overgelaten aan natuurlijke successie. Voor de oppervlakte van de gemeenschappelijke tuin zie punt C.
- I. **Hoogstammige boom - 1 punt/boom**  
Het aanplanten van een hoogstammige inheems boom maat 18/20 per 25m<sup>2</sup>.
- J. **Levende afsluiting – 3 punten**  
Het in de tuinzone voorzien van enkel en alleen een levende afsluiting.
- K. **Poortje in de afsluiting – 1 punt**  
Om het voor kleine dieren mogelijk te maken om zich van de ene tuin naar de andere te begeven of je tuin als doorgangsroutte te gebruiken, kan je op maaiveldniveau in of onder de afsluiting een gat van 15\*15cm voorzien.
- L. **Ingebouwde nestmogelijkheid voor vogels – 1 punt per 2 nestmogelijkheden per woontiteit**  
Het gaat dan over bijvoorbeeld:
  - een nestelwand voor kleine zangvogels zoals de mus, koolmees en pimpelmees;
  - inbouwen van neststenen, zowel zichtbaar als onzichtbaar, in een gevel. Een ruimte onder de dakpannen wordt niet toegestaan daar deze plekken vaak te heet worden door isolatie;

## **GROENDAKEN**

Een groendak is een dak dat bedekt is met begroeiing zoals mossen, bloemen, bomen en grassen. Hiermee bescherm je je dak tegen erosie, breng je een extra isolatielaag toe en zorg je voor een betere afvoering van regenwater. Daarnaast biedt een groendak een prachtig groen uitzicht, heeft de beplanting een luchtzuiverende werking en bevordert het de biodiversiteit. Met een groendak werk je dus ook automatisch mee aan een groene toekomst voor mens en klimaat.

- A. **Het hoofdak met een helling tot 20° is een groen dak met sedum, grassen en kruiden / 60l/m<sup>2</sup> - 1 punt/dak**
- B. **Alle daken met een helling tot 20° zijn groendaken met sedum, grassen en kruiden / 60l/m<sup>2</sup> - 3 punten/dak**
- C. **Het hoofdak met een helling tot 20° is een groen dak met grassen, kruiden, dwergheesters en struiken / 80l/m<sup>2</sup> - 3 punten/dak**
- D. **Het hoofdak met een helling tot 20° is een groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen / 130l/m<sup>2</sup> - 5 punten/dak**
- E. **Alle daken met een helling tot 20° zijn groendaken met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen /130l/m<sup>2</sup> - 9 punten/dak**
- F. **Het hoofdak met een helling tussen 20° en 55° is een groen dak met een waterbergend vermogen van 35l/m<sup>2</sup> - 5 punten/dak**
- G. **Minimaal 90% van de footprint van het gebouw komt terug als gemeenschappelijk bruikbaar groendak (daktuin). Hiervan moet minimaal 80% ingericht worden als een intensief groendak met kruiden dwergheesters en struiken – 9 punten/dak**

## **MULTIGEBRUIK – ADAPTATIE**

Het betreft een cruciaal onderdeel bij de beschouwing van duurzaamheid. Een gebouw, waar gedurende de gehele levensduur vanuit verschillende type gebruikers en de maatschappij behoefte blijft bestaan om het gebouw te gebruiken, is een duurzaam gebouw. De gebruikswaarde is dus op lange termijn een belangrijke randvoorwaarde voor duurzaamheid. Het adaptief vermogen van een gebouw representeert deze toekomstwaarde.

- A. **Adaptieve parkeergarage: - 3 punten/5 aanpasbare parkeerplaatsen**  
mogelijkheid om parkeergarage te kunnen herbestemmen naar een actieve gebruiksfunctie bij afname van vraag naar autoparkeerplaatsen.
- B. **Hergebruik grijs water - 3 punten/aangesloten woontiteit**  
Onder grijs water wordt verstaan al het water dat eenmaal gebruikt is voor bad, douche en wastafel. Per persoon gebruiken we daarvoor 52 liter per dag, oftewel 43% van ons drinkwater. Dit water is slechts licht verontreinigd en kan prima opnieuw gebruikt worden: voor toiletspoeling, de wasmachine of de tuin.

## ORIENTATIE

*Zonnewarmte kan een grote bijdrage leveren aan de verwarming van een gebouw. Een goed geïsoleerd en op de zon (dus op het zuiden) georiënteerd raam is netto energieleverend: de warmteopbrengst door zoninstraling is groter dan het warmteverlies. Zo heeft een rijwoning met grote ramen op het zuiden ruim 25% minder warmte nodig dan met een oriëntatie op noord, west of oost. Bij een raam op de noordzijde is het warmteverlies groter dan de warmteopbrengst. Bij raamopeningen op het oosten en westen zijn warmteopbrengst en -verlies ongeveer gelijk.*

### A. Zuid oriëntatie – 3 punten per woonentiteit dat voldoet aan de regel

Minimaal 70% van de kavels (of woonentiteiten voor een bouwproject) zijn zongericht georiënteerd. Dus de kavels (of woonentiteiten) zijn zo te oriënteren dat 1 gevel en buitenruimte (zoals bepaald in artikel 14) per woonentiteit op het zuiden (met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximaal 30°) gericht is.

### B. Doorzon – 2 punten per woonentiteit dat voldoet aan de regel

Minimaal 70% van de kavels (of woonentiteiten van een bouwproject) zijn bestemd voor of van het type doorzonwoning en zijn oost-west georiënteerd. Een bruikbare buitenruimte per woonentiteit is op het westen gericht.

### C. Combinatie van A en B – 2 punten per woonentiteit dat voldoet aan de regel

Een combinatie van beide opties waarbij het resultaat van de combinatie altijd minimaal 70% moet op leveren.

## NIEUWE WOONVORMEN

*Gemeenschappelijk wonen zorgt in de regel voor een verhoging van het ruimtelijk rendement. Wanneer functies worden gedeeld, leidt dat automatisch tot een ruimtelijke winst en een lagere ecologische voetafdruk. Maar naast de ruimtelijke voordelen zijn er ook sociale voordelen: gemeenschappelijk wonen leidt tot meer contact. Daarom willen we dit bij projecten stimuleren.*

### A. Co-wonen – 1 punt per gedeelte ruimte

Verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden delen meer dan enkel inkomhal, trap of parkeerplaats. Het gaat hier over een gemeenschappelijke wasplaats, fietsenstalling en tuin.

### B. Cohousing – 3 punten per gedeelte ruimte

Verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden delen meer dan enkel inkomhal, trap of parkeerplaats. Het gaat hier over een gemeenschappelijke eetruimte met keukens, naast een wasplaats, fietsenstalling en tuin.

### C. Woongroep – 5 punten per woongroep

Verschillende gezinnen delen alle leefruimtes met uitzondering van de slaapkamers. Een dergelijk project wordt dan ook niet aanzien als een meergezinswoning.