

**Algemene Stedenbouwkundige Verordening
Gemeente Wemmel**

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van Wemmel van 12 november 2015

*Goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Vlaams Brabant van
4 februari 2016*

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2016

Ruimtelijk planner,



Dirk Bosmans



COLOFON

Opdracht:

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Opdrachtgever:

Gemeente Wemmel
Dr. H. Folletlaan 28
1780 Wemmel

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2248883024_ASV

Datum:

maart 2016

status / revisie:

Goedgekeurd BD

Vrijgave:

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner

Projectmedewerkers:

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner

Jill Loos, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2016

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Artikel 1.

Toepassingsgebied

Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Wemmel.

Er wordt voor de toepassing van de voorschriften onderscheid gemaakt tussen:

- Kerngebied: het kerngebied is het aaneengesloten gebied waarvan de afbakening van het kerngebied bindend wordt aangeduid op het bijgevoegd plan: "Algemene stedenbouwkundige verordening gemeente Wemmel: afbakening kerngebied"
- Buitengebied: het buitengebied betreft de gebieden die niet behoren tot het kerngebied.

Artikel 2.

Overgangsmaatregelen

Met de inwerkingtreding van deze stedenbouwkundige verordening, op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad, worden de volgende verordeningen opgeheven:

- de gemeentelijke 'Verordening op het bouwen' van 20 december 1921;
- de aanvulling op de gemeentelijke bouwverordening 'Parkeerverbod in de achteruitbouwstroken' van 11 februari 1997, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 16 november 1998;
- de aanvulling op de gemeentelijke bouwverordening 'Reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken' van 3 februari 1998.

Artikel 3.

Begrippen

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- **45°-regel:** het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand die tenminste gelijk is aan de hoogte van het teruggetrokken bouwdeel.
- **Belwinkel/internetcafé:** private uitbating voor telecommunicatiediensten.
- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwlaag:** een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.
- **Bruto vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief in pandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- **Dragende structuur:** structurele elementen van een constructie die bijdragen tot de stabiliteit van een constructie.
- **Duplex:** wooneenheid binnen een meergezinswoning met meerdere vloerniveaus.
- **Eéngesinswoning:** gebouw dat één enkele wooneenheid bevat. Ook indien er een bijkomende eenheid voor zorgwonen wordt ingericht, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen, is er sprake van een ééngesinswoning.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- **Horecazaken, feest- en drankgelegenheden:** gebouw en/of perceel met handelsfunctie in hoofdzaak gericht op het aanbieden van overnachtings-, feest-, eet- en/of drankfaciliteiten, inclusief feestzalen, vergader- en

- ontmoetingslokalen, dansgelegenheden, bed&breakfast, ..., uitgezonderd openluchtrecreatieve bedrijven.
- **Kansspelinrichting:** kansspelinrichting zoals gedefinieerd bij Wet van 7 mei 1999 op de kansspelen, de weddenschappen, de kansspelinrichtingen en de bescherming van de spelers, en latere aanvullingen, wijzigingen en herzieningen.
 - **Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
 - **Kroonlijst:** het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn en het schuine dakvlak. Hoogste dakrand in geval van plat dak.
 - **Kroonlijsthoogte:** hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn en het schuine dakvlak. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.
 - **Maaiveld:** Het gemiddelde peil van het hoogste en laagste punt van het natuurlijk maaiveld ter hoogte van de bouwlijn.
 - **Meergezinswoning:** een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat. Co-housing is te beschouwen als meergezinswoning, voor zover het gaat over afzonderlijk afsluitbare wooneenheden binnen eenzelfde woongebouw.
 - o **Kleinschalige meergezinswoning:** meergezinswoning met 2 of 3 wooneenheden
 - o **Grootschalige meergezinswoning:** meergezinswoning met meer dan 3 woonheden
 - **Netto vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de binnenmuurs gemeten oppervlaktes van de woonruimten op de verschillende bovengrondse vloerniveaus.
 - **Nevenbestemming:** een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
 - **Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
 - **Nokhoogte:** de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
 - **Parkeerplaats:** hetzij een gesloten garage of “box” met een lengte van minimum 5,00 meter, een breedte van minimum 2,75 meter en een hoogte van 1,80 meter, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of overdekte oppervlakte met een lengte van minimum 4,50 meter, en een breedte van minimum 2,25, hetzij een standplaats in open lucht met een lengte van minimum 5,50 meter en een breedte van minimum 2,50 meter;
 - **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
 - **Vergunningsplicht:** plicht tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning;
 - **VLAREM:** Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning
 - **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen;
 - **Voorgevellijn:** de lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het perceel;
 - **Voortuin / voortuinstrook:** gedeelte van het perceel dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt;
 - **Wooneenheid:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één enkel gezin en daartoe afzonderlijke afsluitbaar is.
 - **Woongebouw:** gebouw met uitsluitend een woonfunctie.
 - o **Gemengd woongebouw:** gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie, waar naast de woonfunctie een andere functie aanwezig is, zoals kantoren, vrije beroepen, commerciële activiteiten, diensten, ...
 - **Woonlaag:** Elke bouwlaag of elk vloerniveau dewelke tenminste voor 50% bestemd is voor bewoning, zoals onder meer kamers zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere aanvullingen en wijzigingen. Bijkomende vloerniveaus behorend tot eenzelfde wooneenheid worden niet beschouwd als afzonderlijke woonlaag. Bijkomende vloerniveaus binnen eenzelfde bouwlaag (een bouwlaag is steeds lager dan 4,50m - zie ook begrip bouwlaag) of dakvolume (bvb. duplex) worden niet beschouwd als afzonderlijke woonlaag, voor zover deze geen bijkomende wooneenheid vormen. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk (minder dan 50% van de vloeroppervlakte) bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of verblijf vormen geen woonlaag.
 - **Woonruimte:** deel van de wooneenheid bestemd voor het wonen, exclusief sanitaire ruimten, berg ruimten, technische ruimten, circulatieruimten, trap- en lifthallen, garages, kelderruimten, zolderruimten met een vrije hoogte lager dan 2,20m.
 - **Zijgevel:** gevel aan de zijkant van het hoofdgebouw;
 - **Zijtuin / zijtuinstrook:** gedeelte van het perceel dat ter hoogte van een zijgevel ligt;
 - **Zone:** het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald,

door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

- **Zonegrens:** grens tussen twee bestemmingszones.

Artikel 4. Vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen

In aanvulling op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt de vergunningsplicht voor alle werken, handelingen en wijzigingen die meldingsplichtig zijn volgens een besluit van de Vlaamse Regering.

Artikel 5. Vergunningsplichtige functiewijzigingen

In aanvulling op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt de vergunningsplicht voor de gehele of gedeeltelijke wijziging van de functie van een gebouw naar horeca, drank- en feestgelegenheid, nachtwinkel, belwinkel/internetcafé of kansspelinrichting.

Artikel 6. Woonfunctie en functiewijzigingen van woongebouwen

- §1. *Opdelen in meerdere wooneenheden* Een woning kan opgedeeld worden in meerdere wooneenheden, voor zover:
- de verschillende afzonderlijke wooneenheden telkens in overeenstemming zijn met de bepalingen van art. 8 §5. "Nuttige woonruimte";
 - de totaliteit van het gebouw in overeenstemming is met de bepalingen van art. 8 §3. "Aantal woonlagen" hetzij de bepalingen van een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of gelijkwaardig bestemmingsplan.
- §2. *Samenvoegen van meerdere gebouwen tot woongebouw* Meerdere gebouwen kunnen samengevoegd worden tot woongebouw, voor zover:
- de woonfunctie als hoofdfunctie voor het gebouw behouden blijft
 - de verschillende afzonderlijke wooneenheden telkens in overeenstemming zijn met de bepalingen van art. 8 §5. "Nuttige woonruimte";
 - de totaliteit van het gebouw in overeenstemming is met de bepalingen van art. 8 §3. "Aantal woonlagen" hetzij de bepalingen van een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of gelijkwaardig bestemmingsplan.
- §3. *Behoud van de woonfunctie in ééngezinswoningen* Bestaande ééngezinswoningen dienen steeds de woonfunctie te behouden. Andere functies dan de woonfunctie kunnen aan het gebouw toegevoegd worden, voor zover de te behouden woonfunctie in overeenstemming is met de bepalingen van art. 8 §5. "Nuttige woonruimte";

Artikel 7. Horeca en handelsfuncties

- §1. *Horeca, feest- en drankgelegenheden, en handelszaken, uitgezonderd nacht- en belwinkels/internetcafés en kansspelinrichtingen* Tenzij anders bepaald in een geldig plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, is in het buitengebied van Wemmel zoals bedoeld in art. 1, een functiewijziging naar horecazaak, feest- of drankgelegenheid, en handelszaak slechts toegestaan op voorwaarde dat de totale vloeroppervlakte voor deze functie(s) kleiner is dan 400m², en voor zover deze voorkomt naast de woonfunctie in een bestaand gebouw.
- De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op de functiewijziging tot een horecazaak, een feest- of drankgelegenheid of een handelsgebouw, inclusief de inrichting van horecaterassen op het private domein, dient bovendien het volgende aan te tonen:
- schaal en dynamiek: het voorwerp van de aanvraag moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project zijn niet toegestaan.
 - hinderlijke activiteiten: de aanvraag dient aan te tonen op welke wijze hinder t.a.v. de omliggende functies (in het bijzonder t.a.v. de woonfunctie) vermeden wordt, specifiek met betrekking tot lawaaihinder en parkeerhinder. Hiertoe dient de aanvraag aan te tonen dat:
 - o de nodige maatregelen voorzien worden om lawaaihinder t.a.v. aanpalende gebouwen te

voorkomen en desgevallend te beperken, bijvoorbeeld door het voorzien van geluidswerende maatregelen, ...;

- de nodige maatregelen voorzien worden om lawaaihinder t.a.v. de binnengebieden van de bouwblokken met een overwegende woonfunctie te voorkomen en desgevallend te beperken, bijvoorbeeld door het oriënteren van de lawaaihinderlijke functies aan de voorgevelzijde van de gebouwen, het voorzien van geluidswerende maatregelen voor lawaaihinderlijke functies aan de achtergevelzijde van de gebouwen, ...;
 - de nodige maatregelen voorzien worden om gemotoriseerd verkeer in de binnengebieden van de bouwblokken met een overwegende woonfunctie te voorkomen en desgevallend te beperken, bijvoorbeeld door het beperken van gemotoriseerd verkeer tot de zone aan de voorgevelzijde van de gebouwen en de zone tussen voorgevel- en achtergevelbouwlijn van de aanpalende gebouwen, het inpandig of ondergronds voorzien van de ontsluitingen, de laad- en loszones en de parkeerplaatsen, ...;
 - de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien;
- organisatie en beeldkwaliteit:
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
 - de bijdrage aan de beeldkwaliteit: de aanvraag wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein;
 - zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinten van deze percelen. Constructies hebben een sober doch kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen voor tenminste 10% van de oppervlakte, met tenminste 1 boom per 3 parkeerplaatsen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

De toelating en voorwaarden van horecaterrassen op het openbaar domein worden geregeld via politiereglement.

§2. *Nacht- en belwinkels/internetcafés en kansspelinrichtingen*

Tenzij anders bepaald in een geldig plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, is een functiewijziging naar nachtwinkel, belwinkel/internetcafé of kansspelinrichting buiten de volgende handelsassen en centrumzones niet toegestaan:

- Limburg Stirumlaan;
- Steenweg op Brussel;
- Kaasmarkt;
- Dokter H. Folletlaan;
- Steenweg op Merchtem;
- Romeinsesteenweg.

Tenzij anders bepaald in een geldig plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, is een functiewijziging naar nachtwinkel, belwinkel/internetcafé of kansspelinrichting in de voornoemde handelsassen en centrumzones slechts toegestaan voor zover met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangetoond op welke wijze hinder t.a.v. de omliggende functies vermeden wordt, specifiek met betrekking tot parkeerhinder. Hiertoe dient de aanvraag aan te tonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien.

Artikel 8.

Afmetingen van hoofdgebouwen

De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurd niet-vervallen verkavelingsplan.

§1. *Aantal bouwlagen*

Maximum 2 bouwlagen zijn toegestaan. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (zie begrippen art. 3) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen. De bestaande

vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

§2. *Dakvolumes*

De dakvorm is vrij te kiezen, hellende daken met een maximale dakhelling van 45°.

De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

§3. *Aantal woonlagen*

Maximum 2 woonlagen zijn toegestaan. Boven de kroonlijst mag maximum 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag.

§4. *Hoogte*

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,50m.

De nokhoogte bedraagt max. 11,00m, in geval van hellende daken.

§5. *Nuttige woonruimte*

Eéngesinswoningen:

- Per nieuw te realiseren wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 75m² voorzien worden, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan.
- Per wooneenheid dient een private buitenruimte voorzien te worden van tenminste 20m² voor ééngesinswoningen

Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden):

- Tenminste 1 wooneenheid in het gebouw heeft minimum netto vloeroppervlakte van 75m². Overige wooneenheden hebben een min. netto vloeroppervlakte van 45m². Het gemiddelde van de som van de netto vloeroppervlakte van de wooneenheden bedraagt minimum 75m²
- Per wooneenheid dient een private of collectieve buitenruimte voorzien te worden van tenminste 6m², onder de vorm van (dak)tuinen, patio's of (dak)terrassen, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De privacy naar de belendende (dak)tuinen, (dak)terrassen of patio's dient steeds gegarandeerd te worden;
- De verschillende woonruimten van elke wooneenheid staan in rechtstreekse onderlinge verbinding en in verbinding met de private buitenruimte;

Grootschalige meergezinswoningen (>3 wooneenheden):

- Tenminste 50% van de wooneenheden (met een minimum van 2 woonheden) in het gebouw heeft minimum netto vloeroppervlakte van 75m². Overige wooneenheden hebben een minimum netto vloeroppervlakte van 45m². Het gemiddelde van de som van de netto vloeroppervlakte van de wooneenheden bedraagt minimum 75m²
- Per wooneenheid dient een private of collectieve buitenruimte voorzien te worden van tenminste 6m², onder de vorm van (dak)tuinen, patio's of (dak)terrassen, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De privacy naar de belendende (dak)tuinen, (dak)terrassen of patio's dient steeds gegarandeerd te worden
- De verschillende woonruimten van elke wooneenheid staan in rechtstreekse onderlinge verbinding en in verbinding met de private buitenruimte;

Van deze voorschriften kan algemeen afgeweken worden in functie van:

- de oprichting van sociale woningen en bescheiden woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;
- de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- de inrichting van wooneenheden voor zorgwonen, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid;

§6. *Uitsprongen*

Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- de uitsprong t.o.v. het gevelvlak maximum 1/5 bedraagt van de diepte van de achteruitbouwstrook, én met een maximum van 1m;
- de uitsprongen in totaal maximum 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Dakuitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- de uitsprong tenminste 0,30m verwijderd is van de gevelvlakken (incl. zijgevelvlakken);
- de uitsprongen gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
- de uitsprongen in totaal maximum 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

Uitsprongen boven het openbaar domein:

- dienen zich minimum 3,20m boven het peil van het afgewerkte openbaar domein te bevinden, te meten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn of de grens met het openbaar domein. Uitzondering hierop zijn plaatselijke bouwelementen zoals voetstukken, plinten, treden, vensterdorpels, etc, met een maximale uitsprong van 0,15m
- dienen zelfdragend te zijn en mogen geen bijkomende steun hebben op het openbaar domein.

§7. *Private terrassen*

Private terrassen dienen gerealiseerd te worden binnen het maximum toegelaten gabariet voor het gebouw, met uitzondering van dakterrassen die gerealiseerd worden bovenop de gelijkvloerse verdieping, en voor zover een tuinzone van minimaal 8,00 m achter de achtergevelbouwlijn aanwezig is.

Artikel 9.

Plaatsing van hoofdgebouwen

De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurd niet-vervallen verkavelingsplan.

§1. *Bouworde*

De bouworde is gesloten, halfopen of open, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, onder volgende voorwaarden:

- de bestaande bouworde van open, halfopen of gesloten bebouwing dient als volgt gerespecteerd te worden: hoofdgebouwen worden verplicht op de kavelgrens opgericht indien op het aanpalend perceel aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van bestaande bebouwing in halfopen of gesloten orde, en voor zover dit gebouw niet getroffen wordt door een rooilijn;
- gesloten bebouwing is enkel mogelijk bij percelen met een breedte van min. 6m;
- halfopen bebouwing is enkel mogelijk bij percelen met een breedte van min. 9m;
- open bebouwing is enkel mogelijk bij percelen met een breedte van min. 12m;
- niet gemeenschappelijke gevels van halfopen of open bebouwing worden op minimum 3m van de zijkavelgrens geplaatst.

In volgende gevallen kan van deze voorwaarden afwijken worden, voor zover met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkaveling wordt aangetoond dat hierdoor een betere ruimtelijk ordening kan worden bereikt:

- hoekgebouwen;
- gebouwen op ingesloten onbebouwde percelen, voor zover dit noodzaak is om op het perceel een woonbaar gebouw op te kunnen richten. Met ingesloten percelen worden percelen bedoeld waarvan de aanpalende zijkavels aan beide zijden bebouwd zijn.

Volgende voorwaarden zijn steeds geldig:

- private tuinen van bestaande gebouwen dienen tenminste een diepte van 8,00m te behouden te rekenen vanaf de uiterste achtergevelbouwlijn. Indien deze tuinen minder diep zijn, dient hun bestaande diepte behouden;
- bij nieuwe bebouwing dient de privacy naar de belendende achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd te worden;

§2. *Voorgevelbouwlijn (achteruitbouwstrook)*

De voorgevelbouwlijn van gebouwen op aanpalende percelen wordt gevolgd indien mogelijk. Wanneer geen andere voorgevelbouwlijnen aanwezig zijn, dient de voorgevel minimum 6,00 meter uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg verwijderd te zijn.

Deze regels zijn niet van toepassing voor gebouwen langs de Limburg-Stirumlaan: de voorgevelbouwlijn ligt steeds op 5,00m uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg.

§3. *Bouwdiepte*

De toegestane bouwdiepte bedraagt:

- max. 15,00m voor het gelijkvloers, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 8,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn;
- max. 12,00m voor de verdiepingen en het dakvolume;
- max. 14,00m voor alle bouwdelen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, voor zover deze bouwdiepte voor de totaliteit van het gebouw aangehouden wordt, en de terrassen volledig inpandig zijn.

Voor ondergrondse constructies kan een gemotiveerde afwijking van de bouwdiepte worden toegestaan tot max. 25,00m, voor zover de woonkwaliteit op het bovengrondse niveau niet wordt aangetast, én voor zover de ondergrondse bouwdelen die buiten de contouren van de bovenbouw vallen het fundament vormen voor collectieve of private ruimten behorende bij de wooneenheden, terrassen en/of tuinen op het gelijkvloers.

§4. *Gemene muren*

Gemene muren worden steeds opgericht als 2 gescheiden muren van tenminste 14cm dikte met tussenliggende spouw voorzien van thermische isolatie.

§5. *Harmonie*

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

Hoekgebouwen en aaneengesloten onbebouwde percelen waarop een project wordt gerealiseerd in een enkele fase met een minimale totale breedte van 18m gemeten op rooilijn, kunnen afwijken van de numerieke voorschriften in dit artikel, voor zover:

- met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning expliciet aangetoond wordt dat hierdoor een betere ruimtelijke ordening, een betere plaatselijke aanleg en een optimaal ruimtegebruik bereikt kan worden;
- met de afwijking niet aangesloten of gerefereerd wordt aan gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving;
- een tuinzone van tenminste 8,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn behouden blijft;

Artikel 10.

Materiaalgebruik en duurzaamheid

§1. *Materiaalgebruik*

Het is verplicht:

- via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving architecturaal aantrekkelijke projecten te realiseren die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving;
- materialen te gebruiken die vanuit esthetisch standpunt verantwoord zijn en van duurzame aard zijn;
- de voorgevel met deuropening en raamopeningen te oriënteren naar de straatzijde. Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan;
- alle buitengevels permanent af te werken als volwaardige gevels, uitgezonderd gemeenschappelijke gevels;
- gemeenschappelijke gevels tijdelijk af te werken, ten laste van de bouwheer of de eigenaar van het gebouw waartoe de af te werken gevel behoort.

Het is verboden:

- nabootsende materialen en kunststofpanelen te gebruiken voor woningen of gebouwen met een gemengde functie waaronder wonen, behalve in het geval deze materialen aantoonbaar aangewend worden in het kader van duurzaamheid volgens §3 van dit artikel.

§2. *Duurzaamheid*

Het is verplicht voor alle werken, handelingen en wijzigingen om duurzaam te handelen, waarbij tenminste rekening gehouden wordt met:

- compact en zuinig ruimtegebruik;
- een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden in de vergunningsaanvraag. Het

gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning en de oprit naar een garage of parkeerplaats, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.

- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
- efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

Artikel 11.

Kwaliteit van de ruimten

§1. Afmetingen

Bij nieuwbouw of functiewijziging:

- geldt een verplichte vrije hoogte van min. 2,50m voor woonruimtes, horecaruimtes en kleinhandelsruimtes, en een verplichte vrije hoogte van min. 2,40m voor andere ruimtes. Onder schuine daken dient de ruimte een gemiddelde vrije hoogte van 2,20m te hebben.
- mogen woonruimtes niet lager liggen dan 0,70m onder het niveau van het aan de ruimte palend openbaar domein of de aan de ruimte palende tuin.

§2. Lichtinval

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

- de lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is min. 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1m²;
- van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de woonruimte bevinden, moet voor de berekening de oppervlakte van de uitsprong opgeteld worden bij de bruto-vloeroppervlakte van de woonruimte;
- de opening is voorzien van lichtdoorlatend en/of doorzichtig materiaal;
- de opening mondt direct uit in open lucht;
- dakkoepels tellen niet mee bij de berekening. Dakramen in schuine daken mogen wel meegeteld worden indien ze zich tussen 1m en 2m boven het loopvlak van de woonruimte bevinden;
- openingen die uitmonden op een volledig omsloten buitenruimte van minder dan 6m² tellen voor woonruimtes niet mee bij de berekening. Met een volledig omsloten buitenruimte wordt bedoeld een buitenruimte waarvan alle begrenzingen hoger zijn dan 2m boven het vloerpeil van de te beschouwen ruimte;
- de loodrechte afstand tussen de opening en de dichtstbijzijnde constructie bedraagt meer dan 2m. Delen van de daglichtopening die zich binnen 2m afstand van een constructie bevinden tellen niet mee bij de berekening.

§3. Luchttoevoer

Elke woonruimte dient minimaal voorzien te zijn van 1 opengaand gevel- of dakdeel zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden, met uitzondering van passiefgebouwen. De opening moet volledig afsluitbaar zijn en mondt direct uit in open lucht.

Artikel 12.

Bijgebouwen

De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurd niet-vervallen verkavelingsplan.

§1. Plaatsing

Bijgebouwen zijn slechts toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m² en voor zover de terreinname maximum 25% van de tuinzone bedraagt.

Per hoofdgebouw is slechts 1 losstaand bijgebouw toegestaan. Plaatsing van een losstaand bijgebouw op minder

dan 1,00 meter van de eigendomsgrenzen is mogelijk voor zover een gemeen akkoord van beide eigenaars bestaat of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

§2. *Afmetingen*

Losstaande bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 3,50 meter bij plat dak en 4,50 meter bij hellend dak. Voor bijgebouwen opgericht op de perceelsgrens zijn enkel platte daken toegestaan. Gekoppelde bijgebouwen dienen eenzelfde bedaking te hebben.

Artikel 13.

Onbebouwde ruimte

§1. *Onbebouwde
perceelsdelen*

De onbebouwde delen van de private percelen dienen steeds ingericht te worden als tuinzone met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting, met aandacht voor het gebruik van streekeigen plantmateriaal. Maximaal 20% van de onbebouwde delen van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel

§2. *Voortuinstrook
(achteruitbouwstrook)
en stroken grenzend
aan openbaar domein*

In de voortuinstroken en de tuinstroken grenzend aan het openbaar domein, mogen geen gebouwen of constructies worden opgericht, noch hoogstammige bomen worden aangeplant. Het is slechts toegestaan verhardingen aan te brengen volgens de bepalingen van art. 17 “parkeer- en fietsstalplaatsen” van deze verordening.

Afsluitingen in deze stroken zijn slechts toegestaan voor zover tenminste 50% van de totale oppervlakte van de afsluiting incl. zijn constructieve delen vrij is van materiaal (bijvoorbeeld smeedwerk, hekwerk, leibeplanting).

De voortuinstroken mogen niet gebruikt worden voor opslag, handel, ... zonder vergunning

Artikel 14.

Bijzondere constructies en installaties, voor zover deze niet vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht:

§1. *Algemeen*

Alle in dit artikel vermelde bijzondere constructies en installaties zijn slechts toegestaan:

- binnen de technische verdieping behorend bij het gebouw;
- op daken van hoofdgebouwen volgens de specifieke plaatsingsvoorschriften;
- aan achtergevels van hoofdgebouwen volgens de specifieke plaatsingsvoorschriften
- op daken van bijgebouwen volgens de specifieke plaatsingsvoorschriften;
- in achtertuinen volgens de specifieke plaatsingsvoorschriften.

§2. *Technische verdieping*

Het is slechts toegelaten een technische verdieping op te richten:

- voor het plaatsen en beschutten van bijzondere installaties en constructies zoals liftmechanismen en klimaatbeheersingssystemen;
- geïntegreerd binnen het toelaatbare volume van een gebouw, niet zichtbaar als afzonderlijke verdieping vanop het openbaar domein;
- zichtbaar als afzonderlijke verdieping vanop het openbaar domein, binnen een zone waarvan de afstand tot elk gevelvlak van het gebouw minimaal gelijk is aan de hoogte van het technisch verdiep (45°-regel), met een maximum hoogte van 2,50m boven de toegestane kroonlijst van het gebouw, en op een afstand van minstens 8 meter van raamopeningen, deuropeningen en buitenterrassen behorend bij aanpalende of omstaande gebouwen.

§3. *Klimaatbeheersing*

Constructies en installaties voor klimaatbeheersing zijn toegelaten op de dakvlakken van een gebouw:

- met een afstand van tenminste 2m van alle gevelvlakken van het gebouw;
- met een maximale specifieke geluidssterkte van 43db(A) gemeten ter hoogte van de perceelsgrenzen;

- condensatiewater van het klimaatbeheersingssysteem dient naar de afvoerleidingen van hemelwater van het eigen gebouw afgeleid te worden.

§4. *Hernieuwbare energiesystemen*

Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn slechts toegelaten op de dakvlakken, op minimum 0,30 meter van de perceelsgrenzen en gevelvlakken, uitgezonderd indien deze gezamenlijk wordt georganiseerd voor verschillende gebouwen. De constructie of installatie mag nooit tot gevolg hebben dat de algemene dakvorm of het dakverloop gewijzigd wordt.

§5. *Schotelantennes*

Schotelantennes zijn enkel toegestaan op de daken en de achtergevels van hoofdgebouwen, alsook de daken van bijgebouwen voor zover:

- deze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, inclusief de openbare parken;
- alle onderdelen zich steeds op meer dan 1m van de perceelsgrenzen bevinden;
- deze een diameter hebben van max. 1,20 meter;

Er mag maximaal 1 antenne per wooneenheid of per nevenfunctie in een woongebouw of gemengd gebouw geplaatst worden. Voor de overige hoofdfuncties kunnen meer antennes geplaatst worden.

Schotelantennes mogen niet meer dan 2 meter uitsteken uit het dakvlak, het achtergevelvlak, of het maaiveld van de tuin, tenzij ze in de technische verdieping vallen zoals bepaald in §2.

Op platte daken worden schotelantennes steeds ingeplant volgens de 45°-regel t.a.v. alle gevelvlakken. Op hellende daken met nok evenwijdig aan straatkant worden ze verplicht ingeplant aan achtergevelzijde. Op hellende daken waarvan de nok een hoek maakt met straat, is de hoogte van de schotelantenne steeds lager dan de nok, en gebeurt de inplanting minstens 4m achter het voorgevelvlak.

Schotelantennes mogen in geen geval in bouwvrije voor- en zijtuinstroken geplaatst worden.

Artikel 15.

Huishoudelijk afvalwater

§1. *Definities*

- **Afvalwater:** water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, met uitzondering van niet-verontreinigd hemelwater;
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater;
- **Huishoudelijk afvalwater:** afvalwater dat enkel bestaat uit water afkomstig van:
 - o normale huishoudelijke activiteiten;
 - o sanitaire installaties;
 - o keukens;
 - o het reinigen van gebouwen zoals woningen, kantoren, plaatsen waar groot- of kleinhandel wordt gedreven, zalen voor vertoningen, kazernen, kampeerterreinen, gevangenissen, onderwijsinrichtingen met of zonder internaat, klinieken, hospitalen en andere inrichtingen waar niet besmettelijke ziekten opgenomen en verzorgd worden, zwembaden, hotels, restaurants, drankgelegenheden, kapsalons;
 - o afvalwater afkomstig van wassalons, waar de toestellen uitsluitend door het cliënteel zelf worden bediend;
- **Gewone oppervlaktewateren:** alle oppervlaktewateren met uitzondering van de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater en de openluchtgreppels, behorend tot de openbare riolering;
- **Openbare riolering:** het geheel van openbare leidingen en openluchtgreppels bestemd voor het opvangen en transporteren van afvalwater;
- **Gescheiden riolering:** een dubbel stelsel van leidingen of openluchtgreppels waarvan het ene stelsel bestemd is voor het opvangen en transporteren van afvalwater (DWA - Droog Weer Afvoer) en het andere stelsel bestemd is voor de afvoer van hemelwater (RWA - Regen Water Afvoer);
- **Kunstmatige afvoerweg voor hemelwater:** de greppels, grachten, duikers en leidingen bestemd voor het afvoeren van hemelwater, bodemwater, grondwater, bemalingswater en desgevallend ook

afvalwater, behandeld conform de van toepassing zijnde wetgeving;

- **Individuele voorbehandelingsinstallatie:** septische putten of gelijkaardige inrichtingen voor de voorbehandeling van normaal huisafvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen;
- **IBA:** Individuele Behandeling van Afvalwater – een installatie die tot doel heeft het huishoudelijk afvalwater te zuiveren;
- **Septisch materiaal:** bijzondere afvalstoffen afkomstig van septische putten resulterend uit bezinkingsprocessen en biologische omzettingsprocessen;
- **Code van goede praktijk:** Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen - Omzendbrieven van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling van 31 juli 1996, 19 december 1996 en 23 maart 1999 alsook de omzendbrieven die na 23 maart 1999 in het kader van een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen worden opgemaakt en onder de noemer "Code van goede praktijk" vallen;
- **Gewestelijke stedenbouwkundige verordening:** Besluit van de Vlaamse Regering van 1 okt. 2004, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater;
- **Direct lozen:** het toevoegen of verspreiden van stoffen in het grondwater zonder doorsijpeling in de bodem of de ondergrond;
- **Indirect lozen:** het toevoegen of verspreiden van stoffen in het grondwater na doorsijpeling in de bodem of de ondergrond;
- **Dakoppervlakte:** horizontale projectie van de buitenafmetingen van het dak;
- **Hemelwaterput:** reservoir voor het opvangen en stockeren van hemelwater;
- **Infiltratievoorziening:** voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem;
- **Huisaansluiting:** De afvoerleiding voor het afvalwater of voor het niet verontreinigd hemelwater vanaf de hoofdriool tot aan de rooilijn, inclusief het toezichtsputje ter hoogte van de rooilijn;
- **Toezichtsputje:** Het inspecteerbaar putje of verticale schacht op de huisaansluiting om inspectie en onderhoud toe te laten;
- **Aftappunt:** Plaats waar hemelwater uit de hemelwaterput wordt afgetapt voor nuttig gebruik;

§2. Aansluitingsplicht

Wanneer in de openbare weg een openbare riolering is aangelegd, moet het huishoudelijk afvalwater verplicht geloosd worden in de openbare riolering.

Een woning of gebouw wordt geacht aansluitbaar te zijn als het ligt aan een openbare weg uitgerust met openbare riolering, mits die riool bereikbaar is zonder de eigendom van derden te betreden. Eventueel moeten niveaoverschillen opgelost worden met afvalwaterpompen.

De kosten voor de pompinstallatie en het pompen vallen ten laste van de eigenaar of bouwheer.

De eigenaar moet zelf de nodige documenten leveren die eventuele technische onmogelijkheid tot aansluiting op de openbare riolering staven.

De aansluitingsplicht is zowel van toepassing op de bestaande gebouwen of woningen als op de vernieuwbouw- of nieuwbouwprojecten.

Wanneer er géén openbare riolering aanwezig is :

- zijn nieuwe woningen verplicht een IBA te plaatsen, aan te sluiten, te onderhouden en regelmatig op de goede werking te controleren;
- mag het huishoudelijk afvalwater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater op voorwaarde dat het huishoudelijk afvalwater een individuele voorbehandeling heeft ondergaan;
- deze individuele voorbehandeling zal minstens bestaan uit :
 - o een septische put voor bestaande woningen;
 - o een IBA voor nieuwe woningen en vernieuwbouw.

Elke directe lozing in het grondwater van huishoudelijk afvalwater is strikt verboden.

§3. *Lozen septisch materiaal* Met betrekking tot de installatie en de werking van septische putten moeten de bepalingen in de "Code van goede praktijk" nageleefd worden:

Met betrekking tot het onderhoud van septische putten gelden volgende bepalingen:

- 1° De septische put moet jaarlijks geruimd worden.
- 2° Het lozen van geruimd septisch materiaal in de openbare riolering of collectoren is verboden.
- 3° Septisch materiaal moet afgevoerd worden naar een openbare waterzuiveringsinstallatie.

§4. *Keuringsattest*

Een nieuwe rioolaansluiting kan slechts uitgevoerd worden indien de aanvrager beschikt over een keuringsattest van de privéwaterafvoer. Met 'privéwaterafvoer' wordt bedoeld: de leidingen voor de afvoer van afvalwater en/of regenwater tot aan de aansluiting op de openbare riolering. In de volgende gevallen is een keuringsattest dan ook verplicht:

- vóór de eerste ingebruikname;
- bij belangrijke wijzigingen aan de privériolering die de werking van het openbare rioleringsnetwerk kunnen bedreigen;
- na het vaststellen van een inbreuk, op verzoek van de rioolbeheerder;
- bij het aanleggen van een gescheiden riolering in de straat, met de verplichting om af te koppelen op uw privé domein;
- bij alle aanvragen tot aansluiting of heraanluiting op de openbare riolering (sinds 1 juli 2011);

De lijst van keurders die worden toegelaten, zijn deze die door VLARIO zijn erkend.

Het keuringsattest moet minimaal ook bestaan uit een as-built plan op schaal met aanduiding van de aansluitdiepte en de plaats van aansluiting aan het openbaar rioolnet, gerefereerd naar minimaal 2 vaste punten op het terrein.

Om praktische redenen kan het gemeentebestuur de uitvoering van de rioolaansluiting toch uitvoeren vóór de aflevering van het keuringsattest. De aansluiting mag echter pas in gebruik genomen worden nadat het geldig keuringsattest werd bezorgd. Zolang het keuringsattest niet werd bezorgd kan de rioolbeheerder / gemeente de rioolaansluiting afsluiten voor gebruik.

§5. *Aanvraag huisaansluiting en aankoppeling privéwaterafvoer*

Bij een bouwaanvraag voor een nieuwbouw of een verbouwing, waarbij de aanleg of een wijziging van de rioolaansluiting wordt opgelegd door de vergunning zal de technische dienst automatisch worden ingelicht door de dienst stedenbouw en dient de bouwheer geen expliciete aanvraag voor een rioolaansluiting in te dienen.

Indien een bestaande rioolaansluiting niet meer voldoet en dient te worden vernieuwd of aangepast, zal de eigenaar / bouwheer een aanvraag indienen bij de rioolbeheerder.

§6. *Uitvoeringswijze - Huisaansluiting*

Het is de bouwheer, eigenaar of wie dan ook ten strengste verboden eigenhandig inkappingen of boringen te verrichten in de openbare riolering of haar aanhorigheden om zelf een aansluiting te realiseren. De aansluitingen op het openbaar domein, worden uitsluitend gemaakt door de technische dienst van de gemeente Wemmel of door een door de gemeente aangestelde aannemer.

Alle werken op het privaat domein zijn ten laste van de eigenaar. De uitgevoerde werken moeten in overeenstemming zijn met de bouwvergunning (indien van toepassing), de code van goede praktijk en het keuringsattest.

Er moet op het terrein een zichtbaar onderscheid gemaakt worden tussen de private leidingen voor de afvoer van afvalwater en de private leidingen voor de afvoer van hemelwater (om foutieve aansluitingen te voorkomen). Daarom dient dit onderscheid duidelijk te worden vermeld op alle rioleringsplannen die deel uitmaken van een vergunningsaanvraag!

De uitvoering gebeurt cfr het typebestek 250 voor de wegebouw.

§6.1 Diameter van de aansluiting

De gewone aansluitingen worden uitgevoerd door middel van buizen \varnothing 16 cm.

Op uitdrukkelijk verzoek kan een grotere diameter worden geplaatst. Daartoe dient de aanvraag aangevuld met een gedetailleerde hydraulische berekening ter zake.

Indien het Bestuur deze berekening aanvaardt kunnen buizen groter dan \varnothing 16 cm voorzien worden.

§6.2 Diepte van de riolaansluiting

De aansluitingen worden in de regel aangeboord in de kruin van de straatriool.

Indien om bepaalde redenen een aansluiting, dieper dan 120 cm onder het maaiveld gewenst wordt, dient hiervoor een schriftelijk verzoek met motivering aan de aanvraag toegevoegd.

Indien de motivering wordt aanvaard, zal het Bestuur nagaan wat er qua diepte mogelijk is. Alle terugslagrisico's bij diepe aansluitingen zijn een last van de aanvrager.

Mogelijke afvoerproblemen dienen dan door de aanvrager op zijn terrein opgelost.

Kelderaansluitingen zijn niet toegelaten.

De werken op het openbaar domein, uitgevoerd o.l.v. de gemeente, bepalen het definitieve aansluitpeil van de private riolering.

Het aansluitingspeil ligt immers pas vast na uitvoering van de aansluiting in openbaar domein. De bouwheer of eigenaar moet dit aansluitingspeil aanvaarden zelfs indien het zou afwijken van het in de vergunning vermelde peil.

§6.3 Niet-gravitaire aansluitingen

Indien de ligging van de straatriool niet toelaat om gravitair af te wateren is het oppompen van het afvalwater ten laste van de aanvrager.

§6.4 Maximaal waterpeil in de straatriool

De riolen van de Gemeente Wemmel en van de nv Aquafin kunnen onder druk komen tot 50 cm onder het maaiveld. Alle leidingen en installaties die onder het straatniveau zijn geplaatst kunnen daardoor terugslag ondervinden. De verantwoordelijkheid hiervoor berust bij de aangelanden.

§6.5 Wachtaansluitingen

Ingeval het gemeentebestuur ter hoogte van een bepaald perceel een wachtaansluiting heeft aangelegd, is het verplicht deze aansluiting te gebruiken.

Het is duidelijk dat de positie noch de diepte van de wachtaansluiting kunnen worden gewijzigd.

De bouwheer of eigenaar moet het aansluitingspeil aanvaarden zelfs indien het zou afwijken van het in de vergunning vermelde peil.

§6.6 Aantal aansluitingen

Elke eigendom heeft in principe recht op één riolaansluiting.

Om dwingende redenen, en slechts wanneer het Bestuur de motivatie van de aanvrager aanvaardt, kan hiervan worden afgeweken.

§6.7 Weigering van aansluitingen

In toepassing van de van kracht zijnde wetgeving, verordeningen of het politiereglement, kunnen in bepaalde gevallen, aansluitingen geweigerd worden.

Voorbeelden zijn : kelderaansluitingen, aansluitingen van draineerwater of van hemelwater op DWA, geen (geldig) keuringsattest. Het Bestuur zal deze weigering steeds motiveren.

§6.8 Plaats van de aansluiting

In principe kiest de Gemeente de plaats van de aansluiting in functie van de straatriool. De aanvrager mag wel zijn wens meedelen bij de aanvraag. De RWA en DWA aansluiting bevinden zich loodrecht op de rooilijn en de hart-op-hartafstand (HOH) tussen beide buizen bedraagt 40 cm.

§6.9 Hemelwateraansluitingen

Een aansluiting van hemelwater op de openbare riolering / leiding voor afvoer van hemelwater wordt slechts toegestaan indien dit conform de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en / of conform de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten is toegestaan;

§6.10 Aansluitputjes

De gemeente plaatst een aansluitputje en een buis tot aan de grens tussen openbaar domein en privaat domein.

De deksels voor de aansluitputjes worden geleverd door de Gemeente en dienen door de eigenaar op het juiste niveau te worden geplaatst.

§6.11 Aansluitingen van hemelwateroverlopen in de bodem, op een gracht of waterloop

a. Een gracht langs de zijde van de openbare weg: De aanvrager mag zelf aansluiten op de gracht. Er dient een uitstroomconstructie te worden aangebracht om de buis te beschermen (bij onderhoud gracht).

b. Een gracht tussen particulieren: De aanvrager mag zelf aansluiten op de gracht. De aangelanden moeten door de aanvrager van de plannen op de hoogte worden gebracht.

c. Een erkende waterloop: Er dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterloopbeheerder (gemeente- of provinciebestuur). Na het verkrijgen van de vergunning kan de aanvrager zelf de leiding plaatsen.

d. Via een verliesput of andere infiltratiesystemen: Er dient een vergunning aangevraagd bij de gemeente. De gemeente zal het infiltratiesysteem goedkeuren indien zij de berekeningsnota aanvaarden en indien het systeem zodanig is opgevat dat het kan gecontroleerd worden op afvalwater. Na het verkrijgen van de vergunning kan de aanvrager zelf het infiltratiesysteem plaatsen.

§7. *Niet-conforme aansluitingen*

Ingeval een aangelande zelf of door bemiddeling van een aannemer zijn aansluiting realiseert, zal de gemeente zich burgerlijke partij stellen voor de geleden schade.

Elke dusdanig gemaakte aansluiting zal worden uitgebroken en de eventuele beschadigde delen van de hoofdriolering zullen worden vervangen op kosten van de aansluiter / eigenaar. Ook eventuele bijkomende schade aan het wegdek of andere aanhorigheden van het openbaar domein dient door hem te worden vergoed.

§8. *Verantwoordelijkheden*

De huisaansluiting is eigendom van de rioolbeheerder.

Indien binnen de twee jaar na aanleg een verzakking of breuk optreedt van de huisaansluiting zal de gemeente de herstelling of heraanleg in garantie uitvoeren.

Indien een mogelijke verstopping / verzakking / breuk of ander defect van de huisaansluiting het gevolg is van een verkeerde handeling van de eigenaar / bewoner, dan draagt deze laatste de kosten van ontstopping, heraanleg of herstel.

Indien een mogelijke verzakking / breuk of ander defect van de huisaansluiting optreedt buiten de garantieperiode van twee jaar, dan draagt de eigenaar / bewoner de kosten van ontstopping, heraanleg of herstel.

De gemeente - rioolbeheerder kan niet aansprakelijk gesteld worden voor een verstopping die wordt veroorzaakt door lozing van privaat afvalwater.

§9. *De kosten en de wijze van betaling van de aansluiting*

De kosten en de wijze van betaling van de aansluiting worden bepaald in het gemeentelijk belastingsreglement.

Artikel 16.

Hemelwater

§1. *Openbare riolering*

Het is verplicht:

- zuiver hemelwater maximaal af te koppelen van de openbare riolering, en te hergebruiken met tenminste de aansluiting van 1 toilet of 1 wasmachine;
 - vervuild hemelwater af te voeren naar de openbare riolering, of te zuiveren via een zandvang en een koolwaterstofafscheider en vervolgens maximaal af te koppelen van de openbare riolering en in de mate van het mogelijke te hergebruiken;
 - voor afkoppeling en zuivering steeds gebruik te maken van de best beschikbare technologieën.
-

Artikel 17.

Parkeren en fietsstalplaatsen

- §1. *Toepassing*
- Dit artikel is van toepassing op het parkeren en de inrichting van fietsstalplaatsen op de private percelen, tenzij anders bepaald in onderstaande voorschriften. Parkeren op het openbaar domein wordt algemeen geregeld via politiereglement.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is van toepassing
- §2. *Gebruikerskenmerken*
- Elke privéparking wordt zodanig ontworpen, gebouwd en uitgerust dat de veiligheids- en verkeerscondities van alle parking- en weggebruikers te allen tijde gewaarborgd worden.
- De hellingen van de afritten naar (een) ondergrondse parkeerplaats(en) worden beperkt tot maximaal 4cm/m over een afstand van 5,00 meter. Deze regeling geldt zowel voor afritten in achteruitbouwstroken als voor afritten in de gebouwen waarvan de voorgevel op de rooilijn staat.
- In woongebouwen moet elke parkeerplaats steeds rechtstreeks toegankelijk zijn. Parkeerplaatsen moeten steeds kunnen ingenomen en verlaten worden zonder dat het nodig is andere wagens te verplaatsen.
- Bij de bouwaanvragen moeten de parkeerplaatsen in grondplan uitgetekend worden, overeenstemmend met de voor elk van de parkeerplaatsen voorgeschreven oppervlakte. Op dit grondplan moeten eveneens de in- en uitritten duidelijk aangegeven worden, zodanig dat duidelijk kan geoordeeld worden of een vlot en veilig verkeer van en naar de parkeerplaats mogelijk is.
- Bij verbouwwerken mogen de bestaande parkeerplaatsen niet afgeschaft. Parkeerplaatsen mogen slechts gereduceerd worden tot de in deze verordening bepaalde minimum lengte en breedte, zoals gedefinieerd in art. 3 'begrippen'.
- Het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op de desbetreffende private bouwpercelen.
- Wanneer het gebouw als geheel verschillende functies van de vermelde functies bevat, is het aantal parkeerplaatsen de som van het aantal parkeerplaatsen berekend per functie.
- Wanneer een gebouw van functie wijzigt, wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald door de nieuwe functie die het gebouw bekomen heeft.
- §3. *Eéngesinswoningen*
- Per wooneenheid dient 1 bewonersparkeerplaats voorzien te worden.
- Parkeren in de voortuinstrook is slechts toegestaan voor een breedte van max. 2,50m, en voor zover min. 50% van de voortuinstrook als onverharde groene ruimte wordt ingericht.
- Op het gelijkvloers aan de straatzijde wordt slechts 1 toegang tot een garage met een maximale breedte van 2,50m toegelaten, en voor zover min. 50% van de voortuinstrook als onverharde groene ruimte wordt ingericht.
- Van deze voorschriften kan algemeen afgeweken worden in functie van de vereiste autostaanplaatsen voor de oprichting van sociale woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
- §4. *Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden)*
- Per wooneenheid dienen 1 bewonersparkeerplaats en 2 fietsstalplaatsen voorzien te worden. Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer 1 bijkomende fietsstalplaats voorzien te worden, steeds te realiseren op het eigen perceel:
- ofwel, als parkeerplaats in openlucht in de voortuinstrook, met een max. van 2 parkeerplaatsen, voor een breedte van max. 5,00m;
 - ofwel, geïntegreerd in het hoofdvolume, voor zover per individuele wooneenheid de totale breedte voor toegangen en/of garagepoorten niet meer dan de helft van de gevelbreedte langs het openbaar domein bedraagt.
 - en voor zover min. 50% van de voortuinstrook wordt als onverharde groene ruimte ingericht.
- Van deze voorschriften kan algemeen afgeweken worden in functie van de vereiste autostaanplaatsen voor de oprichting van sociale woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.

- §5. *Grootschalige meergezinswoningen en gemengde woongebouwen (>3 wooneenheden)* Voor grootschalige meergezinswoningen of gemengde woongebouwen gelden volgende regels:
- per wooneenheid dienen 1 bewonersparkeerplaats en 2 fietsstalplaatsen voorzien te worden. Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer 1 bijkomende fietsstalplaats voorzien te worden, steeds te realiseren op het eigen perceel. Fietsstalplaatsen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers of een van op het openbaar domein toegankelijke (half-)ondergrondse ruimte;
 - voor meergezinswoningen met 6 of meer wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume;
 - per project is slechts 1 enkele toe- en uitrit tot een ondergrondse parkeergarage toegelaten. Ondergrondse parkeergarages mogen de kwaliteit van de publieke ruimte niet aantasten;
 - individuele losstaande garages of individuele overdekte autostaanplaatsen zijn niet toegestaan;
 - min. 50% van de voortuinstrook wordt als onverharde groene ruimte ingericht
- Van deze voorschriften kan algemeen afgeweken worden in functie van de vereiste autostaanplaatsen voor de oprichting van sociale woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
- §6. *Overige functies* Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met betrekking tot andere functies dan de woonfunctie, dient aan te tonen op welke wijze hinder t.a.v. de omliggende functies vermeden wordt, specifiek met betrekking tot parkeerhinder. Hiertoe dient de aanvraag aan te tonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de dagelijkse parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien.
- §7. *Afkoopsom* Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen volgens deze verordening niet kan worden aangelegd op eigen terrein, kan een gemotiveerde vraag tot afwijking worden ingediend met betaling van een afkoopsom. Een afwijking op het vereiste aantal parkeerplaatsen kan slechts verleend worden voor een op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze verordening bestaande meergezinswoning zoals bedoeld in dit art. 17 §4 en §5, én voor een maximum van 2 parkeerplaatsen.
- Het college van burgemeester en schepenen beslist of deze afwijking al dan niet wordt toegestaan. De grootte van de afkoopsom wordt bepaald door een belastingsreglement ter zake.
-

Artikel 18.

Verkavelingen

Het verkavelingsproject mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen volgens de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen in het gedrang brengen;

Het verkavelingsproject mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen niet in het gedrang brengen;

Inpassing in de bestaande ordening:

- het verkavelingsproject moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten;
- het verkavelingsproject moet zich met betrekking tot de bouworde, schaalgrootte van bouwblokken en bouwvolumes en de woningdichtheid richten op de omringende bebouwing, of een passende overgang vormen hiertussen.
- In geval van een verkaveling met de aanleg van nieuwe wegenis: de realisatie van de voldoende uitrusting van de wegenis. De aanleg van voetpaden is verplicht, en dient te voldoen aan de vigerende regelgeving m.b.t. wegen voor voetgangersverkeer.

Bij een verkaveling met aanleg van wegen is de verkavelaar verplicht een as-builtplan te bezorgen aan de gemeente, minimaal 10 werkdagen vóór de datum van de voorlopige oplevering. Het as-builtplan is een opmetingsplan van de uitgevoerde toestand en wordt opgemaakt volgens de skeletspecificaties van het
