

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING



KWALITEITSVOL WONEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2021.



Marianna Vanden Houtte
Algemeen directeur



Michel Valkeniers
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek werd neergelegd van 11 oktober 2021 tot 10 november 2021.



Marianna Vanden Houtte
Algemeen directeur

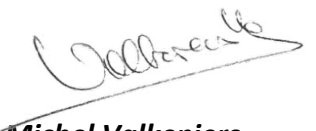


Willy Segers
Burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 december 2021.



Marianna Vanden Houtte
Algemeen directeur



Michel Valkeniers
Voorzitter gemeenteraad

Inhoud

1. Doelstelling
2. Relatie met andere regelgeving
3. Afwijkingsmogelijkheden
4. Uitzonderingen
5. Strafbepalingen
6. Inwerkingtreding
7. Algemene bepalingen
 1. Definities
 2. Toepassingsgebied
8. Woonkwaliteit gebouw
 1. Woonkwaliteit eengezinswoningen
 1. Daglichttoetreding
 2. Inrichting buitenruimten
 3. Schotelantennes en telecommunicatiemasten
 2. Woonkwaliteit meergezinswoningen
 1. Oppervlakenormen
 2. Daglichttoetreding
 3. Inrichting buitenruimten
 4. Uiterlijke kenmerken
 5. Gemeenschappelijke delen
 6. Technieken
 7. Afvalberging
9. Woonkwaliteit site
 1. Groeninrichting
 2. Parkeren
 1. Autoparkeercoëfficiënten
 2. Afmetingen van een autostaanplaats
 3. Inrichting van autostaanplaatsen en/of parkeervoorzieningen
 4. Fietsparkeerplaatsen

1. Doelstelling

De druk van vooral meergezinswoningen op de gemeente groeit en de wildgroei legt een hypotheek op de ruimtelijke draagkracht, heeft een impact op het watervraagstuk en op het evenwicht binnen het gemeentelijk grondgebied. Bovendien vormt het een bedreiging van het landelijke karakter van de gemeente en neemt de verstedelijking toe.

De verordening heeft als doel de gebruikskwaliteit (leef- of woonkwaliteit) van gebouwen te garanderen, alsook hun verschijningsvorm of beeldkwaliteit. In het bijzonder die van meergezinswoningen.

De verordening 'kwaliteit' zorgt niet voor het afstemmen met de draagkracht van de omgeving.

Respect voor de ruimtelijke draagkracht, zowel in de woonkernen als daarbuiten, betekent dat met diverse invalshoeken rekening moet worden gehouden:

- De ruimtelijke inpassing: hoe sluit de bebouwing aan op de omringende bebouwing met eventuele erfgoedwaarde, welke invloed heeft dit op het straatbeeld,
- Mobiliteitsaspecten: verkeersveiligheid, parkeerproblematiek, ...
- Sociale aspecten: de beleving in de omgeving, voldoende groenvoorzieningen en buitenruimten, ...
-

Naast het aspect van de ruimtelijke draagkracht wenst de gemeente ook een basiskwaliteit voor alle nieuwe wooneenheden en grondige renovaties van bestaande woningen na te streven. Dit zowel voor eengezinswoningen als meergezinswoningen.

Tot hiertoe bestond er geen algemeen kader om dergelijke stedenbouwkundige aanvragen te evalueren. Daarom is een duidelijk juridisch kader voor omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen voor het bouwen van woningen echt nodig. Zeker inzake woonkwaliteit is het zeer moeilijk om zonder een stedenbouwkundige verordening voorwaarden aan de bouwheer op te leggen. Zo kunnen we de kwaliteit van wonen en leven in al zijn aspecten garanderen en bewaken door het vastleggen van randvoorwaarden en normen.

2. Relatie met andere regelgeving

Deze verordening moet door de aanvrager samen gelezen worden met andere geldende wetgeving zoals:

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten;
- de geldende plannen, zoals het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verkavelingsvoorschriften;
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: verordening inzake hemelwaterputten, toegankelijkheid,
- het Burgerlijk Wetboek inzake gemene muur, lichten en zichten, recht van uitweg, waterlopen, ...
- sectorale wetgeving inzake energiepeil (EPB), brandweervoorschriften, riolering, natuur en bos, veldwetboek, publiciteit, zone non aedificandi langs gewestwegen, ...
- Vlaamse Codex Wonen
- de provinciale verordeningen
- de gemeentelijke reglementen
-

Deze lijst is niet exhaustief.

Indien de bepalingen van deze verordening in strijd zijn met andere regelgeving, dan heeft deze regelgeving voorrang op de gemeentelijke verordening.

Indien er geen bepalingen betreffende de woonkwaliteit van toepassing zijn, gelden de bepalingen van deze verordening.

De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, onverminderd de toepassing van artikel 4.4.1, § 3, tweede lid.”

Verkavelingsvoorschriften die worden opgesteld vanaf de inwerkingtreding van deze stedenbouwkundige verordening mogen geen voorschriften bevatten die strijdig zijn met de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening.

3. Afwijkingsmogelijkheden

De aanvrager kan bij een aanvraag tot omgevingsvergunning de stedenbouwkundige handelingen toelichtend motiveren waarom hij/zij zich technisch of bouwkundig in de onmogelijkheid bevindt zich volledig in regel te stellen met deze verordening. De afwijking kan worden toegestaan omwille van (limitatieve lijst):

- De herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- Aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- Voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- Specifieke gebiedseigen specificaties inzake bouwhoogten;
- Autoparkeren in de onbebouwde ruimte in functie van duurzame mobiliteit;
- Het realiseren van handelsruimte.
- Het realiseren van cohousingsprojecten of co-wonen of andere gedeelde woonvormen (zoals o.a. kangoeroewoningen, tinyhouses, flexwoningen, ...)

Co-wonen impliceert dat elk gezin binnen de grenzen van een gemeenschappelijk aangekocht terrein een eigen wooneenheid met een slaapkamer, een woonkamer, een keuken/eetkamer en een badkamer bezit. Daarnaast zijn er op het terrein nog een of meerdere collectieve ruimtes voorzien, zoals een berging, een wasserette, een werkplaats, een ontspanningsruimte, een tuin... Om te kunnen spreken van co-wonen moet er wel een gemeenschappelijk project zijn.

Definitie co-wonen: is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen. Een aantal zelfstandige wooneenheden die bewoond worden door aparte huishoudens die enkel een tuin, een wasplaats, gastenkamer, werkplek of een ander niet-leefruimte delen. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intentioneel medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. Het mobiel zorgwonen in de tuin valt ook onder deze woonvorm indien voldaan is aan bovenstaande voorwaarden. (zie bijlage definities woningdelen – provincie Vlaams-Brabant)

Gemeenschappelijk wonen heeft als doel het creëren van, het woord zegt het zelf al, een gemeenschap. Dat wat ouderwets klinkende woord betekent eenvoudigweg dat de verschillende personen of gezinnen in het gebouw of gebouwencomplex meer met mekaar delen dan enkel het feit dat ze burens zijn. Er moet dus minstens één gemeenschappelijke ruimte aanwezig zijn. Meestal zullen er ook gemeenschappelijke activiteiten georganiseerd worden.

Definitie gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. (Vlaamse Wooncode art. 2§1 eerste lid 43° van het decreet van 15 juli 1997)

Cohousing gaat uit van hetzelfde principe, maar is nog iets “collectiever” omdat er eveneens sprake is van een gemeenschappelijke keuken met eetzaal, waar de bewoners minstens enkele keren per week samenkomen. Vaak gebeurt dit in een centraal paviljoen, dat eventueel ook nog plaats biedt aan enkele andere gemeenschappelijke voorzieningen.

Definitie cohousing: een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens eetzaal of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.

Een cohousingproject wordt beschouwd als een gebouw of gebouwen geheel waarin verschillende gezinnen of personen samenwonen en waarbij ze elk eigen privéruimtes hebben, naast minstens drie gemeenschappelijke verblijfsruimtes of twee gemeenschappelijke verblijfsruimtes en een tuin. Ruimtes zoals een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerruimte, kindercrèche, werkplaats, en dergelijke kunnen worden beschouwd als gemeenschappelijke verblijfsruimtes.

Een afwijking op voorliggende modaliteiten kan alleen worden toegestaan indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving waarbinnen ze ingrijpen. Met duidelijke meerwaarde wordt bedoeld:

- Een verbetering van de goede plaatselijke aanleg en dit zowel inzake belevingswaarde als functioneel;
- Een verbetering van de verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor alle weggebruikers;
- Een verbetering of verrijking van het straatbeeld en dit door harmonie en/of contrast;
- Een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap.
- Indien de vergunning verlenende overheid een vergunning verleent voor werken die afwijken van de verordening, dan wordt dit in de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking in de vergunningsbeslissing opgenomen.

4. Uitzonderingen

Deze verordening is niet van toepassing op het bouwen van sociale huur- en koopwoningen die uitgaan van de VMSW, een erkende sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor. Deze woningen zijn reeds onderworpen aan de Vlaamse Wooncode en hanteren eigen kwaliteitsnormen.

5. Strafbepalingen

Elke inbreuk op deze stedenbouwkundige verordening kan bestraft worden zoals bepaald in titel VI 'Handhavingsmaatregelen' van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aansluitend geldt het Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning.

6. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de publicatie van de goedkeuring van deze verordening in het Belgisch Staatsblad. Omgevingsvergunningsaanvragen waarvan het ontvangstbewijs is afgeleverd vóór de datum van inwerkingtreding van de verordening, zijn vrijgesteld van de toepassing van de verordening.

De verordening is van toepassing op de realisatie van nieuwe constructies, op de vergunningsplichtige aanpassing van bestaande constructies en op de vergunningsplichtige omgevingsaanleg op het grondgebied van de gemeente Dilbeek waarvoor de indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning of de indiening van de melding plaatsvindt vanaf de datum van inwerkingtreding van de verordening. Onder de indiening van de aanvraag of melding wordt verstaan, de datum van de digitale indiening.

Het bouwen van nieuwe meergezinswoningen kan enkel in woongebieden bepaald volgens art.5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van het gewestplan. Woongebieden in de ruime zin zoals herbestemd binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen worden ook beschouwd als woongebied. Dit kan niet in woongebied met landelijk karakter en woonparken.

Woongelegenheid: deel van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

Appartement: gebouwfahankelijke zelfstandige wooneenheid, geïntegreerd in een appartementsgebouw, meergezinswoning of collectief geheel van onderling geschakelde en gestapelde wooneenheden.

Individuele appartementen kunnen meer dan één woonlaag bestrijken. In deze woonvorm en bovenstaande woonvormen betreffen de gedeelde ruimtes enkel circulatie- of berguimtes en geen leefruimtes.

Erkende assistentiewoning: individuele aangepaste woongelegenheid waarin de bewoner – één of meer personen van 65 jaar of ouder – zelfstandig verblijft en facultatief een beroep kan doen op ouderenzorg.

Zorgwonen: is het creëren van een kleinere woongelegenheid in of bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Om een zorgwoning te creëren moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren.

Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.

Netto vloeroppervlakte: som van de netto vloeroppervlakte van de verschillende ruimtes die deel uitmaken van de woongelegenheid, met uitzondering van daken en terrassen. Deze oppervlakte wordt berekend door de som oppervlakte van de ruimte tussen de afgewerkte binnenzijden.

Bruto vloeroppervlakte: is de som van de oppervlakten per verdieping, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren.

Voorwaarden voor zorgwonen – zie vlaanderen.be/zorgwonen.

Enkel de netto-vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minstens 2,50 m bedraagt bij nieuwbouw of minstens 2,40 m bedraagt bij verbouwing wordt in rekening gebracht bij de netto-vloeroppervlakte.

Bij hellende plafonds wordt de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte vanaf 2,00 m. Kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, al dan niet overdekte buitenruimten, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet in rekening gebracht.

Kelder: een kelder is een ruimte in een gebouw dat geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld is gelegen zonder daglichttoetreding (volgens verordening bepaald). Dit wordt niet als een leefruimte beschouwd. Hierin kan o.a. technieken, wasplaats, berging, ... voorzien worden.

Zolder: dit is de bovenste verdieping direct onder het dak van een gebouw en wordt niet als een leefruimte beschouwd. Indien de zolder als kamer wordt ingericht, wordt dit wel als een leefruimte meegerekend.

Woonruimte: alle ruimtes binnen de woning, behalve kelders en zolders.

Verblijfsruimte: is een ruimte in een gebouw voor het verblijven van personen of waarin activiteiten plaatsvinden volgens de gebruiksfunctie, uitgezonderd toilet, badkamer, technische ruimte, buitenruimte, ...

Bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. Het volume wordt gerekend vanop het maaiveld en niet vanop de nulpas.

Voortuin: gedeelte van het perceel dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.

Zijtuin: gedeelte van het perceel dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is.

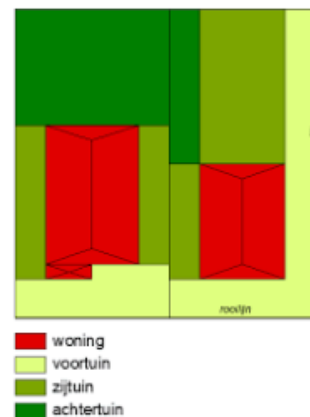
Zijdelingse bouwvrije strook: is gelegen in zijtuin en heeft een breedte van 3m. Deze strook dient vrij te blijven van alle constructies.

Achtertuintuin: tuingedeelte van het perceel dat geen voortuin of zijtuin is.

Maaiveld: De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning. Kan verschillen van het straatniveau.

Verharding: is een constructie die dient om voldoende stabiliteit te geven waardoor de ondergrond harder wordt en/of beter toegankelijk. Dit kan een harde laag zijn, zoals beton of asfalt, maar ook een laag gestabiliseerd zand ('stabilisé') of zelfs een dikke laag kiezel. Van zodra de ondergrond bestaat uit cementgebonden materie wordt dit als verharding beschouwd.

Voorbeelden van woonruimtes: keuken, eetplaats, slaapkamers, ...
 Dit valt niet onder woonruimtes: kelder, zolder, gangen, gemeenschappelijke delen, ...
 Verblijfsruimtes = slaapkamers, woonkamers, eetkamers, keukens



In Vlaams-Brabant is sinds 2004 het gebruik van doorlatende materialen verplicht.

Groendak: Begroeid dak minstens bestaande uit een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

7.2. Afbakening plangebied

De verordening is van toepassing over het grondgebied van de gemeente Dilbeek, en van toepassing op alle eengezinswoningen als meergezinswoningen die vallen onder het toepassingsgebied. Dit geldt zowel voor bestemmingszones op het gewestplan die nog van toepassing zijn, als voor bestemmingszones bestemd in een BPA of RUP waar meergezinswoningen toegelaten of vergund geacht zijn, alsook voor bestaande zonevreemd gelegen woongelegenheden.

7.3. Toepassingsgebied

Deze verordening wordt opgesplitst in 2 grote delen.

1. De kwaliteit van de architectuur op schaal van het gebouw (woonkwaliteit gebouw)
2. De kwaliteit van de architectuur op schaal van de site, én zijn directe omgeving (buren) (woonkwaliteit site)

Daarnaast is deze verordening van toepassing op aanvragen tot omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor:

- het bouwen van nieuwe meergezinswoningen
- het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande eengezinswoningen tot meergezinswoningen
- het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen, andere dan eengezinswoningen tot meergezinswoningen
- het samenvoegen van twee of meer eengezinswoningen met als doel het creëren van een meergezinswoning
- het wijzigen van het aantal woongelegenheden in bestaande meergezinswoningen, al dan niet in combinatie met verbouwings- of uitbreidingswerken

Indien er bij het uitbreiden van een bestaande, vergunde meergezinswoningen of eengezinswoningen geen wijzigingen gebeuren aan het bestaande deel, dient dit bestaande deel niet te voldoen aan de bepalingen van deze verordening. Het nieuwbouwgedeelte dient wel te voldoen aan de bepalingen van de verordening.

Deze verordening is niet van toepassing op het beperkt renoveren van het bestaand patrimonium (vb als het enkel gaat om het isoleren van de woning, het plaatsen van nieuwe raamopeningen, het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, het vervangen van dragende balken van het dak,).

- het bouwen van nieuwe eengezinswoningen
- het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen in agrarisch gebied
- het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande eengezinswoningen
- het verbouwen van eengezinswoningen en meergezinswoningen met ingrijpende energetische renovatie
- het bouwen, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van zorgwoningen

Vallen **niet** onder de toepassing van deze verordening: aanvragen tot omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor de inrichting of de bouw van:

- serviceflatgebouwen en erkende
- erkende assistentiewoningen
- scholen
- jeugdherbergen en jeugdverblijven
- gastenkamers, hotel- of pensionkamers
- kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals rust- en verzorgingstehuizen, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen, kazernes, gevangnissen, kloosters, opvangcentra, internaten
- gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening

Zelfs indien een aanvraag tot omgevingsvergunning voldoet aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Deze aanvraag dient nog steeds getoetst worden aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Het niet voldoen aan de bepalingen van deze verordening vormt aan de andere kant op zich een weigeringsgrond voor aanvragen tot omgevingsvergunning. Ook ontslaat het voldoen aan deze verordening de aanvrager niet van de verplichting te voldoen aan andere bestaande sectorale regelgeving.

Onder nieuwe bedrijfswoning in agrarisch gebied bedoelen we de woning bewoond door de landbouwer die er een bedrijfsuitbating heeft.

Ingrijpende energetische renovatie (IER) - (definitie art. 1.1.1.40° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid):

= een functiewijziging met een (beschermd) volume groter dan 800 m³ of een renovatie waarbij minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren (installaties voor verwarming, koeling, warm water, ...) volledig worden vervangen én minstens 75 % van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd, voor zover het geen ontmanteling, gedeeltelijke herbouw of herbouw betreft;'

De voorschriften van reeds bestaande verkavelingen, RUP's of BPA's blijven geldig. Indien hierin geen voorschriften bepaald zijn betreffende de woonkwaliteit, zal de aanvraag ook aan deze verordening getoetst worden. De verordening is dus aanvullend op de voorschriften van RUP's, BPA's en bestaande niet-vervallen verkavelingen.

De verordening bevat algemene regels die niet in alle situaties tot kwaliteitsvolle projecten leidt of hinder naar de omgeving uitsluit. Een project dat aan de regels voldoet, is daarom niet 'automatisch' vergunbaar maar wordt steeds onderworpen aan de beoordeling vanuit de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid.

8. Woonkwaliteit gebouw

VERORDENEND	TOELICHTEND
<p data-bbox="248 381 920 416">8.1. Woonkwaliteit eengezinswoningen</p> <p data-bbox="199 461 1043 563">Elke nieuwe eengezinswoning en bij functiewijziging naar wonen in de vorm van een eengezinswoning, dient de eengezinswoning ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt.</p> <p data-bbox="248 683 591 715">8.1.1. Daglichttoetreding</p> <p data-bbox="199 753 1005 855">De leefruimtes en slaapkamers van alle wooneenheden moeten rechtstreeks daglicht ontvangen. Louter dakkoepels voorzien is niet toegelaten.</p> <ol data-bbox="318 893 1088 1209" style="list-style-type: none">1. Voor de leefruimte en keuken wordt de minimum oppervlakte van de daglichten bepaald op 1/6 van de vloeroppervlakte van het betreffende lokaal.2. Voor de slaapkamer(s) wordt de minimum van de daglichten bepaald op 1/8 van de vloeroppervlakte van het betreffende lokaal.3. Voor de ruimtes onder dak wordt een minimum oppervlakte van de daglichten bepaald op 1/12 voor dakvlakramen en/of koepels.	<p data-bbox="1167 451 2024 643"><i>Het is niet wenselijk om een algemene eenduidige regel op te leggen voor de minimumoppervlakten voor eengezinswoningen, gelet op de verscheidenheid van de situaties die zich kunnen voordoen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en aan de regels en richtlijnen ivm kwaliteit die van toepassing zijn op dat moment, zal altijd gebeuren bij de beoordeling van de omgevingsaanvraag. (cfr. Vlaamse Wooncode)</i></p> <p data-bbox="1167 756 2029 1273"><i>Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning. De verordening legt daarom duidelijke randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding. Bij de lichttoetreding is niet alleen daglichttoetreding belangrijk, maar ook het zicht. Louter dakkoepels voorzien is derhalve niet toegelaten. Voor de belevingswaarde van elke verblijfsruimte en keuken, moet een daglichtopening doorzichtig zijn, zodat er effectief naar buiten kan gekeken worden. Lichten en zichten dienen oordeelkundig geplaatst te worden, rekening houdende met bezonning, privacy, visueel contact met de omgeving en de interne planschikking. De norm NBN EN 17037 beschrijft de elementen voor het bereiken van een adequate verlichting door middel van daglicht en een goed uitzicht naar buiten. Tegelijk geeft het document aanbevelingen voor de zonneshijnduur in ruimtes waarin zich personen bevinden.</i></p>

8.1.2. Inrichting buitenruimten

Bij elke eengezinswoning hoort een kwalitatieve buitenruimte. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen.

- De totale oppervlakte bebouwing + verharding voor het volledig perceel mag maximaal 60% bedragen, inclusief zwembad, terrassen en bijgebouwen (B/T = 0,6).
- In de tuinzone (zijtuin + achtertuin) mag maximaal 40% verhard worden met een maximum van 120 m². De 120 m² die verhard mag worden in de tuinzone is als volgt bepaald:
 - Max. 40 m² zwembad met 0,5 m verharde randzone
 - Max. 80 m² terrassen
→ uitgezonderd de strikt noodzakelijke toegangen
- Daarnaast moet minstens 50% van de voortuin groen en onverhard zijn. Van deze 50% moet minstens 10% bestaan uit groen dat geen gazon is.
Indien er in de woning functies zijn ondergebracht die complementair zijn aan het wonen, kan er van deze regel afgeweken worden afhankelijk van het aantal bezoekers.
- Het is niet toegestaan de voortuin, zijtuin en achtertuin te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor:
 - het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen zoals paletten of brandhout, materieel of afval;
 - het plaatsen van één of meerdere verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt; behalve in de situatie zoals voorgeschreven in het vrijstellingenbesluit;
 - het oprichten van bergplaatsen en andere constructies. De enige uitzondering op deze regel is een bescheiden berging

Afwijkingsmogelijkheid: bij verbouwing van eengezinswoningen waarbij op het moment van de verbouwing geen kwalitatieve buitenruimte bestaat, dient er niet te worden voldaan aan deze verordening op vlak van de buitenruimten. M.a.w. er dient geen buitenruimte te worden ingericht bij het verbouwen van een eengezinswoning.

Strikt noodzakelijke toegangen: verhardingen naar de voordeur (maximaal 1,5 m breed) en naar de garage (maximaal 3 m breed), worden niet meegerekend binnen de maximale verhardingspercentage.

*Groen = streekeigen beplanting, struiken, bloemen, siergrassen, bomen, hoogstammig groen, ...
Kunstgras wordt beschouwd als verharding.*

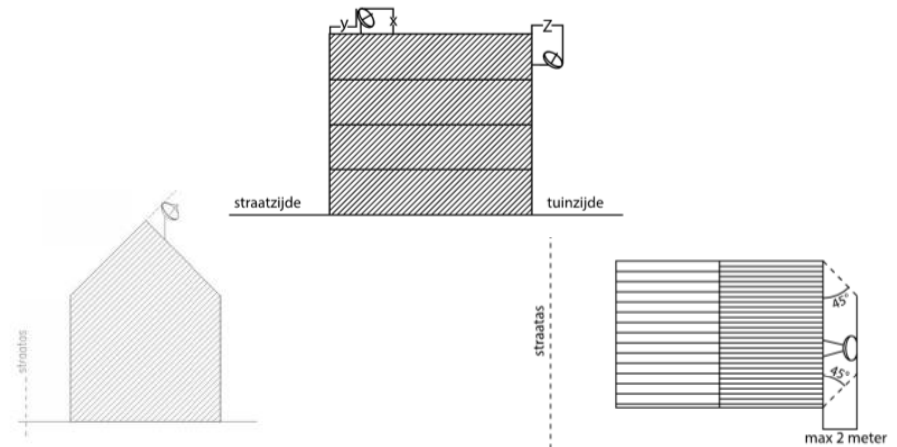
Functies complementair aan het wonen zijn bijvoorbeeld kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, detailhandel, ...tot 100 m².

Wanneer een parkeerplaats in de voortuin aanwezig is, dan mag het voertuig het voetpad niet belemmeren.

voor afval (max. 2 m²) en een fietsenberging zoals opgenomen bij punt 9.2.4. (zie verder)

8.1.3. Schotelantennes en telecommunicatiemasten

Het plaatsen of aanbrengen van schotelantennes of telecommunicatiemasten is enkel toegelaten op daken van het hoofdgebouw of aan de achtergevel van gebouwen en niet zichtbaar vanop het openbaar terrein.



8.2. Woonkwaliteit meergezinswoningen

8.2.1. Oppervlakenormen

Per nieuw appartement gelden de volgende netto oppervlakenormen:

Een wooneenheid met 1 aparte slaapkamer (type 1) dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 75 m² te hebben.

Een wooneenheid met 2 aparte slaapkamers (type 2) dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 90 m² te hebben.

Een wooneenheid met 3 aparte slaapkamers (type 3) dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 105 m² te hebben.

In elke wooneenheid met meerdere slaapkamers dient één slaapkamer minimum 14 m² groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 10 m² groot te zijn.

Per appartement van type 1 dient er een individuele berging te worden voorzien van min. 3 m² (netto-vloeroppervlakte). Vanaf type 2 moet de berging min. 4 m² (netto-vloeroppervlakte) bedragen.

8.2.2. Daglichttoetreding

De leefruimtes en slaapkamers van alle wooneenheden moeten rechtstreeks daglicht ontvangen. Louer dakkoepels voorzien is niet toegelaten.

1. Voor de leefruimte en keuken wordt de minimum oppervlakte van de daglichten bepaald op 1/6 van de vloeroppervlakte van het betreffende lokaal.

Deze bergingen zijn inclusief de technieken, indien deze individueel worden voorzien.

Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning. De verordening legt daarom duidelijke randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding. Bij de lichttoetreding is niet alleen daglichttoetreding belangrijk, maar ook het zicht. Louer dakkoepels voorzien is derhalve niet toegelaten. Voor de belevingswaarde van elke verblijfsruimte en keuken, moet een daglichtopening doorzichtig zijn, zodat er effectief naar buiten kan gekeken worden.

2. Voor de slaapkamer(s) wordt de minimum van de daglichten bepaald op 1/8 van de vloeroppervlakte van het betreffende lokaal.
3. Voor de ruimtes onder dak wordt een minimum oppervlakte van de daglichten bepaald op 1/12 voor dakvlakramen en/of koepels.

8.2.3. Inrichting buitenruimten

Elke wooneenheid dient te beschikken over een private buitenruimte (terras of tuin) die rechtstreeks grenst aan of rechtstreeks toegankelijk is vanuit de wooneenheid.

Bij een appartement type 1 wordt er minstens één terras met een netto vloeroppervlakte van minimum 6 m² verplicht, met een kleinste zijde van minstens 1,80 m.

Bij een appartement type 2 wordt er minstens één terras met een netto vloeroppervlakte van minimum 10 m² verplicht, met een kleinste zijde van minstens 2 m.

Bij een appartement type 3 en grotere appartementen wordt er minstens één terras met een netto vloeroppervlakte van minimum 14 m² verplicht, met een kleinste zijde van minstens 2 m.

Minstens één woonruimte van elke wooneenheid staat in rechtstreekse verbinding met de private buitenruimte.

De oppervlakten van de terrassen (zowel inpandig als uitpandig) zijn niet in de totale netto-oppervlakte van het appartement meegerekend.

Lichten en zichten dienen oordeelkundig geplaatst te worden, rekening houdend met bezonning, privacy, visueel contact met de omgeving en de interne planschikking.

De norm NBN EN 17037 beschrijft de elementen voor het bereiken van een adequate verlichting door middel van daglicht en een goed uitzicht naar buiten. Tegelijk geeft het document aanbevelingen voor de zonnenschijnduur in ruimtes waarin zich personen bevinden.

Deze private buitenruimte kan zowel individueel als collectief georganiseerd worden. Een gemeenschappelijke buitenruimte moet direct toegankelijk zijn vanuit de zelfstandige wooneenheid die er op aangewezen is, ofwel dient deze toegankelijk te zijn via een gemeenschappelijke ruimte.

Indien er gekozen wordt voor een gemeenschappelijke buitenruimte moet deze minimaal 30 m² groot zijn.

De buitenruimte van het appartement dient voldoende groot te zijn om alle mensen die er wonen kwalitatief gebruik kunnen maken van het terras, m.a.w. moeten allen kunnen zitten aan een tafel.

Voorbeeld:

- *Dit betekent voor een appartement van type 1 dan 75m² binnenruimte + 6m² buitenruimte.*
- *2 terrassen met een totale oppervlakte van 14 m² is niet toegelaten. Minstens 1 terras dient de minimum oppervlakte te hebben.*

Inpandige terrassen kunnen gecombineerd worden met uitpandige.

8.2.4. Uiterlijke kenmerken

De voorgevel mag niet volledig ingenomen worden door een aaneenschakeling van poorten, deuren en/of ondoorzichtig gevelmateriaal. Terrassen of balkons aan de voorgevel en zichtbare zijgevels mogen niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte bedragen en nooit meer 60 cm voorbij de bouwlijn komen. Indien een groter terras aan de voorgevel noodzakelijk is, zal dit inpandig moeten worden opgelost.

8.2.4.1. Daken

Bij nieuwbouw, herbouw en bij ingrijpende energetische verbouwing/renovatie (al dan niet met uitbreiding) moet het dakoppervlakte voorzien worden van zonnepanelen. Indien er geen zonnepanelen geplaatst worden moet elk dakoppervlak van min. 30 m² met een hellingsgraad van 0 tot 15 graden aangelegd worden als een groendak.

Afzonderlijke overdekte constructies tot 40 m² en gebouwen en (delen van) constructies waarbij het hemelwater afkomstig van het dak op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Het bouwen van afzonderlijke overdekte constructies, gebouwen en (delen van) constructies tot 40 m² zijn ook vrijgesteld voor het plaatsen van zonnepanelen.

Dilbeek ziet het plaatsen van een groendak als een belangrijke klimaatadaptatiemaatregel. Een groendak heeft op gebied van duurzaamheid immers enkele voordelen ten opzichte van een gewoon dak: het voorkomt wateroverlast bij hevige zomeronweders door de vertraagde afvoer van hemelwater, het vermindert het hitte eiland effect (= urban heat island), het werkt als extra dakisolatie, het draagt bij tot een betere luchtkwaliteit en het verhoogt de biodiversiteit. Bovendien zorgt een groendak voor een mooier beeld van de omgeving en is de meerprijs beperkt in verhouding tot de totale bouwprijs. Omwille van al deze voordelen wordt een groendak verplicht bij 'nieuwe daken' van gebouwen (groter dan 30m²). Dat zijn daken waarbij de hele constructie van het dak nieuw wordt aangelegd en dit zowel bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding. Glazen daken en dakherstellings- of instandhoudingswerken van bestaande daken vallen niet onder dit artikel. Het verplichte groendak dat met dit artikel wordt opgelegd, is een extensief groendak. Een extensief groendak bestaat uit begroeiingen zoals mossen, vetplanten en kruiden en vraagt weinig onderhoud. Voor een extensief groendak is meestal geen aangepaste dakconstructie nodig.

Een intensief groendak is vergelijkbaar met een tuin, maar dan op het dak of op een ondergrondse constructie. Het bestaat uit grassen, struiken, en eventueel zelfs bomen en paden. Dit soort groendak vereist een aangepaste dakconstructie en wordt enkel verplicht bij ondergrondse ruimtes waarop geen bovengrondse constructie wordt opgericht.

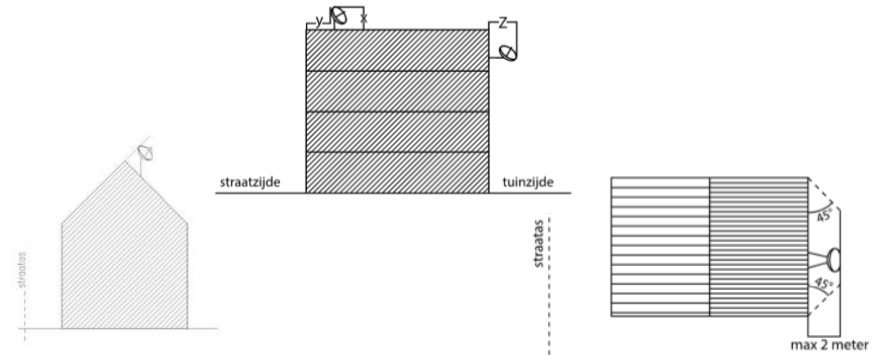
8.2.4.2. Schotelantennes en telecommunicatiemasten

Het plaatsen of aanbrengen van schotelantennes of telecommunicatiemasten is enkel toegelaten op daken van het hoofdgebouw of aan de achtergevel van gebouwen en niet zichtbaar vanop het openbaar terrein.

8.2.5. Gemeenschappelijke delen

Voor de nieuwe gemeenschappelijke delen van het gebouw gelden volgende normen:

- Vanaf een derde bouwlaag in een gebouw met minimum 6 appartementen en een ondergrondse parking is een lift verplicht.
- De loopvlakken van treden, vloeroppervlakken, hellingen dienen uit een stroeve, egale, slipvaste en aaneensluitende vloerbedekking te bestaan.
- Gangen, sassen en overlopen hebben een breedte van minimum 1,20 m.
- Gangen, sassen en overlopen hebben een maximaal niveauverschil van 2 cm/m.
- De deuren hebben een breedte van minimum 1,00 m (netto-opening).



Lift is verplicht van zodra er een wooneenheid op een derde verdieping is voorzien, ook indien de appartementen over verschillende traphallen beschikken.

Treden – aantrede minimum 23 cm + 2 cm neus

Optrede – absoluut min 18 cm, dus trap met rechte treden heeft een aantrede van min 25cm

Deze bepalingen zijn aanvullend op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

8.2.6. Technieken

Alle technische installaties worden bij voorkeur inwendig in het gebouw ondergebracht. Indien dit onmogelijk is, kunnen ze uitwendig aan het gebouw worden aangebracht op zo'n manier dat ze zo weinig mogelijk visuele vervuiling met zich meebrengen en geluidshinder veroorzaken naar de omwonenden.

8.2.7. Afvalberging

Iedere meergezinswoning vanaf 5 zelfstandige wooneenheden moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijke afvalberging voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.

Deze afvalberging dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 6 m² te hebben met een uitbreiding a rato van minimaal 2 m² per 10 wooneenheden.

De afvalberging moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en voldoende verlucht zijn.

Voor de algemene milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht, moet voldaan worden aan bijlage 2.2.1 Vlare II waarin vermeld wordt dat max. van 45dB (overdag), 40dB ('s avonds) en 35dB ('s nachts) niet mag overschreden worden in woongebieden.

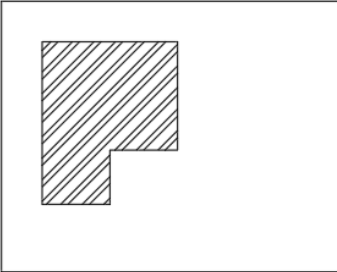
Onder technieken wordt o.a. airco, ventilatie, warmtepomp, ...verstaan.

Vanaf 10 wooneenheden dient er een ruimte voor het stockeren van afval te worden voorzien van min. 8 m²; vanaf 20 wooneenheden een ruimte van min. 10 m²; vanaf 30 wooneenheden een ruimte van min. 12 m²; ...

De wooneenheden in een meergezinswoning beschikken vaak niet over voldoende ruimte om afval te stockeren.

De gemeenschappelijke afvalberging dient voor een goede werking best onderhouden te worden door de vereniging van eigenaars binnen de meergezinswoning.

9. WOONKWALITEIT SITE

VERORDENEND	TOELICHTEND
<p>9.1. Groeninrichting</p> <p>Bij elke nieuwe meergezinswoning, is de aanvrager verplicht om een aaneengesloten, gemeenschappelijke groenvoorziening te voorzien van minimaal 50% van de onbebouwde ruimte met een absoluut minimum van 15% van de totale oppervlakte van de site. Deze zone wordt kwalitatief ingericht met streekeigen bomen en beplanting, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de afwatering van deze zones. Het gemeenschappelijk groen dient te worden onderhouden door de vereniging van eigenaars binnen de meergezinswoning en toegankelijk zijn voor alle bewoners.</p> <p>9.2. Parkeren</p> <p>9.2.1. Autoparkeercoëfficiënten</p> <p>9.2.1.1. Eengezinswoningen</p> <p>Bij een nieuwbouw eengezinswoning, bij herbouw of bij een functiewijziging naar wonen in de vorm van een eengezinswoning moet minstens 1 verharde autostaanplaats op eigen terrein voorzien worden.</p>	<p><i>Netto-oppervlakte van de site = oppervlakte gebouwen niet inbegrepen.</i></p> <p><i>Voorbeeld berekening 50% - 15% regel:</i></p> <p>opp perceel: 500 m²</p>  <p>opp gebouw: 100 m²</p> <p><i>500 – 100 m² = 400 m² waarvan 50% groen dus 200m² aaneengesloten groen Dit is dus 40% van de totale oppervlakte van het perceel → >15% = OK</i></p>

De verplichting vervalt wanneer het een gesloten bebouwing betreft waarvan de perceelsbreedte van de eengezinswoning minder dan of gelijk aan 7,00 m bedraagt.

Indien er een geïntegreerde garage voorzien wordt binnen de woning, zal deze een minimale netto-oppervlakte moeten hebben van 17,00 m².

9.2.1.2. Meergezinswoningen

Bij elke nieuw te bouwen meergezinswoning, bij verbouwing tot meergezinswoning of een functiewijziging naar een meergezinswoning, moet er:

- Minstens 1 autostaanplaats voorzien worden voor appartementen met één slaapkamer.
- Minstens 1,5 autostaanplaatsen voorzien worden voor appartementen met 2 of meer slaapkamers.

Per schijf van 5 wooneenheden dient minstens 1 bijkomende bezoekersparking aangelegd te worden.

Dit kan zowel bovengronds als ondergronds voorzien worden.

Vanaf 6 wooneenheden moeten de parkeervoorzieningen ondergronds gerealiseerd worden.

Ingeval het niet mogelijk is om een ondergrondse parking te voorzien, moet er een degelijk alternatief gezocht worden.

Het parkeren mag in geen enkel geval afgewenteld worden op het openbaar domein.

Ook herbouw wordt hier aanzien als een nieuw te bouwen woning en moet dus aan deze verordening voldoen.

Geïntegreerde garages worden niet meegeteld als autostaanplaats.

De autostaanplaats moet voldoende groot zijn, zodat het voertuig het voetpad/fietspad niet zal belemmeren.

Voor een eengezinswoning op een perceel met een perceelsbreedte van minder dan 7,00 m is er geen verplichting om een geïntegreerde garage of staanplaats te voorzien.

Omdat er reeds een grote parkeerdruk bestaat op het openbaar domein is het essentieel dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein.

Er kan afgeweken worden van deze richtlijn van 1,5 autostaanplaats, als het project deel uitmaakt van een dossier die in kader van projectlast wordt bekeken, bijvoorbeeld indien een project gelegen is op wandelafstand van een dorpskern op een treinstation ($\pm 500m$), zal bekeken worden of andere parkeernormen kunnen gelden. Minimaal zal er steeds 1 autostaanplaats per wooneenheid behouden blijven.

Een parkeerplaats die alleen bereikbaar is na verplaatsing van een andere wagen, wordt niet meegenomen in de berekening van het vereiste aantal.

Voor meergezinswoningen met minder dan 6 wooneenheden moet nog steeds aan de parkeernorm worden voldaan, maar mag er bovengronds of in de buurt naar aanvaardbare alternatieve gezocht worden. De nodige parkeerplaatsen moeten bij voorkeur op eigen terrein worden voorzien, maar moet niet noodzakelijk op hetzelfde perceel dan het hoofdgebouw.

Aanvaardbare alternatieven = bijv. in de nabije buurt een aparte parking voorzien voor langdurig parkeren (ev. met bewonerskaarten); centumparkings aanleggen;

....

Vereiste parkeerplaatsen voor personen met een beperking worden beschouwd als volwaardige parkeerplaatsen die onderdeel vormen van de opgelegde parkeernorm, hiervoor dient geen extra parkeerplaats te worden voorzien.

Initiatieven voor autodelen of het gebruik van andere duurzame vervoerinitiatieven kunnen in mindering gebracht worden op de vereiste autoparkeercoëfficiënten.

Het autodelen op projectniveau is bespreekbaar indien het in de verkoopsakte wordt opgenomen.

Er blijft minimaal 1 autostaanplaats per woonegelegenheid behouden.

9.2.2. Afmetingen van een autostaanplaats

Een parkeerplaats heeft minstens volgende afmetingen:

- Een garage(box) is minstens 5,70 m lang en 3,00 m breed mits kan aangetoond worden dat de wagen vlot kan geparkeerd worden en er vlot in en uit de wagen kan gestapt worden. Er mogen geen obstructies zo geplaatst worden dat dit het parkeren en in- en uitstappen hindert (bv verwarmingsketel, tellers, wastafel, ...). Indien dit wel aanwezig dient de ruimte minstens 18,50 m² groot te zijn.
- Een staanplaats in een overdekte ruimte is minstens 5,50 m lang, 2,70 m breed en 1,80 m hoog.
- Een staanplaats in open lucht is minstens 5,00 m lang en 2,50 m breed met voldoende manoeuvreerruimte.

9.2.3. Inrichting van autostaanplaatsen en/of parkeervoorzieningen

In totaal mag niet meer dan 10 m van de gevelbreedte worden ingenomen door inritten of garagepoorten en wordt het principe van de blinde gevel zoveel als mogelijk tegengegaan.

Duurzame vervoerinitiatieven = openbaar vervoer, gemeenschappelijke elektrische fietsen, (niet-limitatieve lijst).

Het aantal parkeerplaatsen die in mindering zouden kunnen gebracht worden, zal bepaald worden bij de voorbespreking van het project (zie ook kader projectlast en klimaatactieplan Dilbeek). Het aantal parkeerplaatsen zal dus bepaald worden per ingediend project indien er andere initiatieven voorgesteld worden.

De huurder of eigenaar onderschrijft het mobiliteitsprincipe eigen aan het project ifv het autodelen. M.a.w. indien het appartement doorverhuurd wordt of terug verkocht wordt blijft het principe van autodelen steeds gelden voor dat appartement.

9.2.4. Fietsparkeerplaatsen

9.2.4.1. Eengezinswoningen

Bij bestaande eengezinswoningen kan een ruimtelijk kwalitatieve fietsenberging toegestaan worden in de voortuin, indien steeds aan de voorwaarde van 50% groen wordt voldaan. Bijkomende voorwaarden naar inplanting en een groene inkadering van de fietsenberging kunnen opgelegd worden. De constructie moet uitgevoerd worden in duurzame materialen. Ook in de zijtuin kan een dergelijke fietsberging toegestaan worden.

De oppervlakte van de fietsenberging mag niet groter zijn dan 6 m², indien in voor- of zijtuin geplaatst.

9.2.4.2. Meergezinswoningen

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.

Per fietsenberging (zowel individuele als gemeenschappelijke bergingen) dient één oplaadpunt te worden voorzien voor elektrische fietsen.

Per wooneenheid dienen 2 fietsenstalplaatsen voorzien te worden te vermeerderen met 1 per bijkomende slaapkamer.

De fietsenberging moet individueel voorzien worden vanaf 3 wooneenheden. Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 3 m² voor een appartement type 1. Per bijkomende slaapkamer dient er 1,5 m² extra voorzien te worden.

Voorbeeld van fietsenberging in duurzame materialen: Veloboxx, houten berging
Duurzaamheid heeft eerst en vooral te maken met de effecten op het milieu en dan hebben we het niet enkel over natuurlijke en hernieuwbare bronnen, maar ook over de effecten op het energieverbruik bij de productie, het transport, de verwerking, de gevolgen voor het energieverbruik in de woning, het al dan niet vrijkomen van schadelijke stoffen,en de levensduur van het materiaal.

Een fietsenberging kan ook in de zijdelingse bouwvrije strook, ook al is deze minder dan 3m breed.

Door een fietsenberging toe te laten in de zijdelingse bouwvrije strook, betekent niet dat dit gedeelte voor andere doelen kan gebruikt worden.

Richtcijfer voor de hoogte van een fietsenberging is 1,60 m. Dit is namelijk afhankelijk van de helling van het terrein en is moeilijk om verordenend op te leggen.

Voor kleinere meergezinswoningen met 2 wooneenheden mag er een gemeenschappelijke fietsenberging worden voorzien.

Buitenmaatse fietsen = cargobikes, fietskarren, bakfietsen, tandems, ...

Zie www.fietsberaad.be



Een fietsenstalling moet zich bevinden op een voor de fietser vlot bereikbare plaats op het gelijkvloers. Ondergrondse fietsbergingen dienen vlot bereikbaar te zijn via een afdaling met een lage hellingsgraad, voorzien van een fietsgeul.

Per 10 fietsparkeerplaatsen dient er minstens 1 bijkomende plaats te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen.

Bij een meergezinswoning vanaf 3 wooneenheden moet er een extra gemeenschappelijke plaats voorzien worden voor eventuele bezoekers, dit kan zowel bovengronds als ondergronds.

Fietsshaken komen niet in aanmerking als een fietsstalplaats.