

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking – gemeente Zaventem
(definitieve vaststelling)

De gemeente Zaventem krijgt, als onderdeel van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel, steeds vaker te maken met een trend naar meergezinswoningen. Deze trend is momenteel zodanig groot dat het aantal vergunde woongelegenheden bijna uitsluitend toe te wijzen is aan meergezinswoningen. Deze hebben een beduidende invloed op de ruimtelijke draagkracht en de sociale mix van het patrimonium. Aangezien dit ten koste gaat van een divers woningpatrimonium dringt er zich een kwaliteitsvraagstuk op enerzijds en een afbakeningsvraagstuk anderzijds. Met deze verordening wenst de gemeente Zaventem te bepalen waar meergezinswoningen mogelijk zijn in de gemeente Zaventem. De afbakening is tot stand gekomen op basis van de afgeleverde vergunningen inzake meergezinswoningen op grondgebied Zaventem. De kwalitatieve elementen zijn veeleer het voorwerp van vermenging van typologieën en minimale kwaliteitsvereisten. Er dient daarbij te worden opgemerkt dat de mogelijkheid inzake meergezinswoningen niet uitsluit dat ook andere wetgeving van toepassing is, in het bijzonder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen, de watertoets, brandveiligheid en andere wetgevende elementen welke een invloed hebben op de realisatie van een meergezinswoning.

Met deze verordening wenst de gemeente Zaventem te streven naar een kernverdichting, welke tot doel heeft de bestaande kernen te versterken door voldoende ondersteunende functies te voorzien. In die zin draagt een kernversterking bij tot een concentratie van leefbaardere voorzieningen. In die zin wil de gemeente Zaventem een duidelijke afbakening organiseren.

Daarnaast zet de gemeente Zaventem in op zijn verkeersassen, de daaraan gekoppelde openbaar vervoersmogelijkheden, de mogelijkheden inzake autobereikbaarheid en de mogelijkheid om een balans te creëren tussen drukke wegen en een eerder autoluwer gedeelte achter de zone voor meergezinswoningen. Dit wordt ook onderschreven door de beleidsnota Vlaams-Brabant.

Verordenend gedeelte	Doelstellingen/toelichting
1. Definities Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder: 1.1. Bouwlaag: de ruimte die bestaat tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer daarboven, ongeacht het gebruik van die ruimte. Enkel een technische verdieping onder een niet-plat dak en een kelderverdieping (die geheel of grotendeels onder het maaiveld is uitgevoerd) geldt niet als bouwlaag. Een volume onder het dak kan in die zin eveneens een bouwlaag zijn, indien deze dienstig is voor een woonentiteit. 1.2. Buitenruimte: private ruimte in de open lucht die één aaneensluitend geheel vormt met de woonentiteit en diverse vormen kan aannemen (zoals koer, tuin, terras, patio) 1.3. Eengezinswoning: een gebouw dat één woonentiteit omvat 1.4. Groen: al de oppervlakte die niet verhard is, waarbij de oppervlakte boven een ondergrondse verdieping eveneens als groen beschouwd kan worden indien deze minimaal met 50cm volle grond bedekt is en niet verhard werd; 1.5. Groenindex: de verhouding tussen de verharde oppervlakte aan parking, wandelpaden, terrassen, constructies, toegangswegen en gebouwen in relatie tot de onbebouwd en niet verharde oppervlakte. 1.6. Grondgebonden: een woonentiteit waarbij er geen 2de aparte inschrijving of gezin boven het andere woont, met uitzondering van zorgwonen. Tevens kan een ondergrondse, gezamenlijke, parkeergarage georganiseerd worden onder de grondgebonden woning. 1.7. Kamer: woonentiteit waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid en waarbij de bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.	Bepaalde begrippen worden niet uitdrukkelijk opgenomen in deze begrippenlijst, aangezien deze algemeen gekend zijn of voorkomen in de VCRO. Een brandweg in waterdoorlatende materialen, aangelegd als gestabiliseerd gras, wordt wel beschouwd als groen.

1.8. Minimale kwaliteitseisen: de minimale kwaliteit zoals bepaald in functie van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van de woonprojecten van 25 oktober 2013, meer bepaald artikel 3; §1 en zijn latere wijzigingen. 1.9. Meergezinswoning: een gebouw dat meer dan één woonentiteit omvat, al dan niet met een complementaire functie. Worden niet beschouwd als een meergezinswoning: - Hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen, jeugdverblijven; - Bejaardentehuizen, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen - Kloosters, opvangcentra van erkende instanties - Groepswoningbouw waarbij het project bestaat uit uitsluitend grondgebonden woonentiteiten, al dan niet in combinatie met een ondergrondse parking 1.10. Totale vloeroppervlakte van een woonentiteit: de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of van het geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkanten van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen. De vloeroppervlakte van de delen van een woonentiteit met een hoogte van minder dan 1.8 meter worden niet in rekening gebracht. 1.11. VCRO: Vlaamse codex ruimtelijke ordening 1.12. Ondersteunende functie: dit is het geheel aan voorzieningen dat valt onder de begrippen HORECA, dienstverlenende bedrijven, detailhandel, kantoorfunctie, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen 1.13. Woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen, hoofdzakelijk bestemd voor de	Er wordt met de minimale kwaliteitseisen verwezen naar de ontwerpleidraad sociale woningbouw zoals uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen in 2017. Deze was eerder gekend als de C2008 van de VMSW. Indien een wijziging van de ontwerpleidraad zich voordoet, dan dienen de (nieuwe) aangepaste normen te worden gehanteerd.
--	--

huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als een woonentiteit: - Hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen, jeugdverblijven; - Bejaardentehuizen, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen - Kloosters, opvangcentra van erkende instanties 1.14. Zorgwonen: zoals bepaald in de VCRO, artikel 4.1.1, 18° en latere wijzigingen	
2. Toepassingsgebied Deze verordening is van toepassing op: 2.1. Elke nieuw te creëren eengezinswoning of elke eengezinswoning die niet vergund is en waarvan een weerlegbaar vermoeden van vergunning bestaat; 2.2. Het bouwen van nieuwe meergezinswoningen; 2.3. Het inrichten, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van bestaande eengezinswoningen of gebouwen tot een meergezinswoning; 2.4. Het samenvoegen van verschillende eengezinswoningen of gebouwen tot een meergezinswoning. 2.5. Het regulariseren van bestaande, niet vergunde en niet vergund geachte meergezinswoningen, al dan niet in combinatie met verbouwingen, uitbreidingen en/of wijzigingen van het bestaande aantal woonentiteiten. 2.6. Het verbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte woonentiteiten waarbij bijkomende woonentiteiten worden gecreëerd	Entiteiten die zijn opgericht voor 1 mei 2000, maar strijdig zijn met het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en op de inwerkingtreding van deze verordening niet beschikken over een expliciete vergunning, kunnen niet geacht vergund te zijn ook al zou er een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt zijn dat het gewestplan vervangt. Entiteiten opgericht voor 1 mei en derhalve wel overeenkomstig het gewestplan, kunnen geacht vergund zijn.
3. Afbakening De afbakening is opgevat op een kadastrale kaart op basis van straten en kruispunten. De afbakening houdt rekening met de dieptes van de huidige kadastrale situatie. De afbakening werd per deelgemeente opgevat, aangezien de afbakening voortkomt uit een kernversterkend beleid en dus organisch vanuit de kernen “groeit”.	De afbakening impliceert de mogelijkheid om appartementen realiseren, hetgeen geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening, het karakter van een straat of wijk of andere wettelijke bepalingen die eveneens gevolgd moeten worden.

De afbakening is vervat als bijlage bij dit besluit. Daarbij werd een zone 1 en een zone 2 afgebakend, voor zone 2 geldt er een overdrukzone waarbij het kernwinkelgebied werd afgebakend. In zone 1 dient elke woonentiteit grondgebonden te worden georganiseerd, al dan niet met een ondergrondse parking. In zone 2 kunnen zowel meergezinswoningen als grondgebonden woningen gerealiseerd worden.	De kernwinkelgebieden bevinden zich in Sterrebeek en Zaventem. In Nossegem en Sint-Stevens-Woluwe zijn er wel winkels, maar geen coherent samenhangend kernwinkelgebied. Binnen het concept van grondgebonden woningen is eveneens een concept van cohousing toegestaan, deze dienen echter wel grondgebonden georganiseerd te worden en te voldoen aan de vereisten zoals deze gedefinieerd zijn voor de betreffende zone.
4. Voorzieningen 4.1. Elke meergezinswoning wordt voorzien van een voldoende verluchte, afzonderlijke gemeenschappelijke berging voor (afval)sortering, rechtstreeks bereikbaar vanaf de gemeenschappelijke circulatieruimte. Deze berging heeft een oppervlakte van minimaal 3m², uit te breiden met minimaal 1m² per 5 woonentiteiten. 4.2. Vanaf 20 woonentiteiten dient de afzonderlijke gemeenschappelijke afvalberging te worden voorzien middels ondergrondse containers conform de vereisten van Interza. Deze kunnen op privaat domein geïnstalleerd worden of op openbaar domein. Deze ondergrondse containers moeten toegankelijk zijn voor elke inwoner van Zaventem. 4.3. Elke gelijkvloerse woonentiteit dient te worden aangesloten op een hemelwatervoorziening met recuperatie van hemelwater op de wc's, waarbij een minimum geldt van 5 woonentiteiten per vergunningsaanvraag.	Deze afvalberging kan zowel binnen de constructies voorzien worden, alsook in open lucht middels ondergrondse containers, of in een aparte constructie. Deze passage is van toepassing op zowel meergezinswoningen alsook een project met grondgebonden woningen vanaf 20 entiteiten. Door te verwijzen naar Interza, wordt vermeden dat er twintig verschillende systemen worden opgezet. Met de hemelwatervoorziening wordt verwezen naar de verordening inzake hemelwatervoorzieningen. Wat betreft de berekening van het aantal aan te sluiten units geldt volgende voorbeeld: een appartementsgebouw van 3 verdiepingen met 3 appartementen (per bouwlaag 1), dient voor elk appartement een aansluiting te hebben van de wc's op regenwaterrecuperatie. Een appartementsgebouw van 3 verdiepingen met 10 appartementen per verdieping, dient voor elk gelijkvloers appartement een aansluiting te hebben van de wc's op regenwaterrecuperatie (=de 10 gelijkvloerse appartementen)
5. Leefkwaliteit	Voor de leefkwaliteit wordt in eerste instantie verwezen naar de ABC van de VMSW, waarin

5.1. Woonentiteiten van het type kamer worden in een meergezinswoning niet toegelaten. 5.2. Elk type woonentiteit in een meergezinswoning heeft een minimale totale vloeroppervlakte van 60m² met een minimale woonkwaliteit. In afwijking hierop kan per (samenhangend) project, 1 woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 50m² toegestaan worden in functie van de beperkingen van inkomen en inritten. 5.3. In een meergezinswoning dient minimaal 50% te beschikken over ten minste 2 slaapkamers met een minimale woonkwaliteit. Vanaf 10 woonentiteiten dient per 5 bijkomende appartementen minimaal 1 woonentiteit uit 3 of meer slaapkamers te bestaan. 5.4. Elke woonentiteit dient te beschikken over minimaal een bergruimte en een buitenruimte; - De verplichte buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 4m² te verhogen met 2m² per slaapkamer vanaf de 2de slaapkamer. Deze buitenruimte heeft een minimale breedte en lengte van 1,5 meter. - De verplichte berging heeft een oppervlakte van 4m² met een minimale woonkwaliteit. 5.5. Elke woonentiteit heeft een minimale gemiddelde hoogte over de totale vloeroppervlakte, gemeten tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond, van 2,4 meter bij een verbouwing, 2,6 meter bij nieuwbouw 5.6. Er kunnen maximaal 4 bouwlagen met woonentiteiten binnen het gebouw gerealiseerd worden, welke tevens moet passen binnen het straatbeeld en de goede ruimtelijke ordening. 5.7. Maximaal 50% van de voorgevel mag gebruikt worden als garagepoort of als inrit naar een individuele of collectieve garage, carport of parkeerplaats, waarbij maximaal 7,5 meter van de voorgevelbreedte aan inritten, carports	minimale kwaliteitseisen zijn opgelegd. Deze gelden voor zover deze verordening geen bijkomende verstrenging impliceert. In functie van inritten en inkomen op het gelijkvloers, is er vaak minder ruimte beschikbaar voor de realisatie van een woonentiteit, daarom kan per project 1 entiteit gerealiseerd worden dat niet voldoet aan de minimale oppervlakte van 60m². Deze woonentiteit dient minimaal 50m² te bedragen. Per begonnen schijf van 5 appartementen, boven de 10, dient er 1 appartement over (minimaal) 3 slaapkamers te beschikken. Stel: 12 appartementen = 1 appartement met 3 slaapkamers 15 appartementen = 1 appartement met 3 slaapkamers 16 appartementen = 2 appartementen met 3 slaapkamers Voor entiteiten met een schuin dak, geldt de gemiddelde hoogte over de totale vloeroppervlakte, waarbij voor de totale vloeroppervlakte verwezen wordt naar de definitie. Het maximaal toelaten van 4 bouwlagen met woonlagen wordt met deze verordening niet expliciet toegelaten, dit is immers afhankelijk van de bestemming volgens het gewestplan, BPA, RUP of verkaveling, dewelke het aantal bouwlagen kan beperken in functie van de maximale toegelaten bouwhoogte volgens dat RUP, BPA of verkaveling.
---	--

of garagepoorten mag ingenomen worden. 5.8. Tot op een hoogte van 2,4 meter boven de nulpas van de woning en minimaal boven het peil van het trottoir of van de openbare weg, mogen geen constructieve elementen uitspringen boven de rooilijn. Een uitsprong mag maximum 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn en moet minimaal 1 meter van de trottoirband verwijderd blijven. In gesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven. 5.9. Een grondgebonden woning heeft minimaal de volgende karakteristieken: - een minimale gevelbreedte van 7,5 meter - maximaal 1 gemene muur of wachtgevel - een minimale tuindiepte van 12 meter. - Een minimale kaveloppervlakte van 300m² 5.10. Indien een keermuur gerealiseerd wordt binnen een project, dient deze zich op een afstand te verhouden ten opzichte van de perceelsgrens volgens het 45° principe. De hoogte van de keermuur staat bijgevolg op eenzelfde afstand als de hoogte. 5.11. Een project dient een minimale groenindex te behalen van 40% groen.	Een keermuur van 1 meter hoog, staat bijgevolg 1 meter verwijderd van de perceelsgrens. Een keermuur van 2 meter, staat op 2 meter. Een hoogte van 2 meter kan ook opgevangen worden door een keermuur van 1 meter op 1 meter van de perceelsgrens aangevuld met een 2^{de} keermuur van 1 meter hoogte op 2 meter, welke trapsgewijs uitgevoerd worden Minimaal 40% van het projectgebied dient groen te zijn conform de definitie.
6. Kernwinkelgebied 6.1. Binnen het kernwinkelgebied is het verplicht om ondersteunende functie te voorzien op het gelijkvloers indien de gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte 200m² (of meer) bedraagt. 6.2. De gevel van de ondersteunende functie dient minimaal 50% van de voorgevel te bedragen.	In kernwinkelgebied dienen er ondersteunende functies te worden gerealiseerd in plaats van woongelegenheden.
7. Afwijkingen	Een afwijking dient gemotiveerd en uitdrukkelijk aangevraagd te worden tijdens de vergunningsaanvraag. Het college dient, na

7.1. Er kan worden afgeweken van alle punten van de verordening bij aanvraag met betrekking tot: - Beschermde monumenten en/of bouwkundig erfgoed; - Bestaande vergunde meergezinswoningen waarvan de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, werd ingediend voor de inwerkingtreding van deze verordening; - Bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen, welke reeds ingericht en bewoond zijn voor de inwerkingtreding van deze verordening; 7.2. Van de karakteristieken van een grondgebonden woningen kan worden afgeweken indien deze binnen een grotere visie kadert. Deze visie dient te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan waarbij de privaatieve ruimtes, de woningbreedte en het aantal gemene muren anders kan zijn omwille van de collectieve of openbare ruimte; 7.3. Van de karakteristieken van een grondgebonden woningen kan worden afgeweken in functie van de situatie voor de inwerkingtreding deze verordening omwille van: - indien de huidige kavel van vóór de inwerkingtreding van deze verordening reeds over 1 of 2 wachtgevels beschikt - indien het een herbouw betreft van een bestaande woning, zonder een bijkomende woongelegenheden te realiseren, waarbij de kavel niet voldoet aan de gestelde vereisten van een grondgebonden woning; 7.4. Van artikel 5.11 kan worden afgeweken, indien dit de goede ruimtelijke ordening ten goede komt en waarbij wordt voldaan aan één van volgende karakteristieken: - het betreft een hoekperceel van minder dan 500m² - het perceel meet minder dan 20 meter diepte	advies van de omgevingsambtenaar, uitdrukkelijk een standpunt inzake de vraag tot afwijking in te nemen. Onder bewoond wordt verstaan, “ingeschreven in het bevolkingsregister”. In zone 1 zijn in principe enkel vrijstaande of driegevel woningen mogelijk. Indien er een hogere dichtheid ontstaat omwille van bijkomende publieke ruimte, zoals een speeltuin of een groenzone, kunnen rijwoningen toegelaten worden. Deze afwijking is maar mogelijk indien er gestreefd wordt naar een hogere leefkwaliteit dewelke vervat zit binnen een grotere visie. De afwijking is bijgevolg voorzien voor grotere gehelen. Nieuwe rijwoningen realiseren, en dus een verder opdeling van loten kan bijgevolg niet. Een bestaande kavel, die bouw mogelijkheden biedt met een wachtgevel kunnen wel afgewerkt worden. Het moet hier gaan om een wachtgevel zoals gedefinieerd in de Codex ruimtelijke ordening en decreet omgevingsvergunning. Percelen met een beperkte diepte, zonder voortuin, kunnen in bepaalde gevallen moeilijk te verenigen zijn met de realisatie van een groenindex. Doch is het wenselijk dat hoekpercelen alsnog gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor wordt een beperkte afwijkingsregeling toegestaan.
---	---

7.5. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning: - Dienen de punten van de verordening waarvan wordt afgeweken expliciet vermeld te worden; 7.6. Er dient steeds een omstandige motivering te worden gegeven waarom niet aan de voorschriften kan voldaan worden en waarom de afwijking geen nefaste negatieve invloed heeft op de ruimere omgeving en op de leefkwaliteit van de aangevraagde meergezinswoning	
8. <u>Inwerkingtreding</u> Deze verordening is van toepassing op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen 14 dagen na publicatie van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.	