



Stedenbouwkundige verordening – meergezinswoningen

Gemeente Steenokkerzeel

Orchideeënlaan 17

1820 Steenokkerzeel

tel. 02 254 19 60

info@steenokkerzeel.be

Colofon

Stedenbouwkundige verordening – meergezinswoningen

Gemeente Steenokkerzeel

Datum	Fase
08/05/2023	College van Burgemeester en Schepenen
23/05/2023	Advies Gecoro
01/06/2023	Openbaar onderzoek
22/06/2023	Gemeenteraad, voorlopige vaststelling
04/10/2023	Ontheffing plan-MER-plicht
09/10/2023	College van Burgemeester en Schepenen
19/10/2023	Gemeenteraad, definitieve vaststelling

Inhoud

1.	Algemene bepaling.....	4
1.1.	Definities.....	5
1.2.	Toepassingsgebied	7
1.3.	Normenboek.....	8
1.4.	Afbakening.....	9
2.	Bebouwingsvorm.....	10
2.1.	Inplanting meergezinswoningen	10
2.2.	Uitrusting meergezinswoningen	11
3.	Woonkwaliteit	11
3.1.	Kwaliteitsnormen	12
3.2.	Mix.....	13
4.	Financiële lasten	13
4.1.	Bedrag	14
5.	Straf- en slotbepalingen	15
5.1.	Overige bepalingen	15
6.	Inwerkingtreding	15
6.1.	Van kracht.....	15

Meergezinswoningen in Steenokkerzeel

1. Algemene bepaling

Deze stedenbouwkundige verordening legt op basis van afbakeningen vast waar er in de gemeente mogelijkheden zijn tot het bouwen van meergezinswoningen. Dat kan als nieuwbouw, herbouw, verbouwing, opdeling of functiewijziging.

Steenokkerzeel is een landelijke gemeente in de Vlaamse Rand rond Brussel én in de Vlaamse Ruit tussen Brussel, Mechelen en Leuven met in de dorpskernen een sterke suburbanisatie. De gemeente bevindt zich voornamelijk in het buitengebied volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met uitzondering van een deel van het luchthavengebied dat in belangrijke mate geordend is binnen de afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel met aansluitende openruimtegebieden.

Door haar ligging in de nabijheid van Brussel, Vilvoorde, Mechelen en Leuven is er een evolutie naar het almaar vaker willen realiseren van meergezinswoningen, zowel in de kern van de dorpen als er buiten (lintbebouwing). Dit heeft een duidelijke invloed op de ruimtelijke draagkracht en de sociale mix van het patrimonium in de gemeente.

De recente toename aan dergelijke bouwaanvragen is merkbaar in heel Vlaanderen en zeker in de Vlaamse Rand. Een gedeeltelijke verklaring kan gevonden worden bij een aankondigingsbeleid van een 'betonstop of bouwshift', zonder dat er een degelijk kader werd gevormd waarbinnen kan worden gewerkt. De gemeente Steenokkerzeel keurde om die reden op 24 juni 2021, beperkt gewijzigd op 18 november 2021, al een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor maximum 2 jaar goed met een tijdelijke bouwpauze voor meergezinswoningen en horizontale opdelingen. Tijdens deze periode werkte ze haar visie op kernversterking verder uit.

De visie voor het bouwen van meergezinswoningen in de gemeente beperkt zich tot de kernen Steenokkerzeel, Perk en Melsbroek. Meergezinswoningen buiten de kernen kan niet worden ondersteund gelet op het beperkte voorzieningenniveau en/of aanbod aan openbaar vervoer.

De kern van Steenokkerzeel is geordend door twee ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en een bijzonder plan van aanleg (BPA). Binnen deze verordenende plannen is reeds een differentiatie gemaakt naar bebouwingstypologieën. De voorliggende verordening kan deze bestemmingen niet wijzigen en bijkomende analyse leiden niet tot mogelijkheden voor meergezinswoningen buiten deze perimeters van de kern. Er worden op heden zelfs vragen gesteld bij bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden aan de randen van de kern.

Voor de kern van Melsbroek wordt momenteel een RUP opgemaakt. De mogelijkheid tot meergezinswoningen wordt in dat planningsinitiatief verder toegelicht.

Voor de kern van Perk gelden de ruime bepalingen van het gewestplan, namelijk een woongebied met maximum twee woonlagen. Hier is het aangewezen om bijkomende bepalingen verordenend op te nemen om een duidelijke afbakening van de mogelijkheid tot meergezinswoningen te ordenen.

De afbakening die in de verordening wordt vastgelegd, sluit aan bij de provinciale visie van het ontwerpbeleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. De kern van Steenokkerzeel (zonder Wambeek) is geselecteerd als hoogdynamische woonkern – kerndorp. “Kerndorpen zijn kernen met een relatief hoog voorzieningsniveau t.o.v. de omliggende dorpen. [...] De woontypologieën moeten zich inpassen in het bestaande woonweefsel. Meergezinswoningen zijn in principe toegelaten.”

De kernen van Melsbroek en Perk zijn geselecteerd als landelijke dorpskernen: “Het woningaanbod kan in een landelijke dorpskern verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek landelijk karakter van de kern. In deze eerder landelijke woongebieden gaat de prioritaire aandacht naar de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de kern. [...] Meergezinswoningen en opdeling van ééngezinswoningen zijn in principe niet toegelaten zolang de gemeente niet heeft beslist over de ordening van de kern.”

In deze verordening wordt gefocust op potentiële locaties in de dorpskernen, én op de minimale woonkwaliteitsnormen voor meergezinswoningen. De normen dienen dan ook gelezen te worden als regels die een basis van goede ruimtelijke ordening aanduiden, maar zijn niet limitatief. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening bij een vergunningsaanvraag is afhankelijk van de plaatselijke bestaande toestand en de ruimtelijke rendementsmogelijkheden. De normen kunnen bestaande stedenbouwkundige voorschriften uit RUP's, BPA's of verkavelingen verder aanvullen.

Verder dient uiteraard rekening gehouden te worden met overige regelgeving, zoals andere verordenende plannen en verordeningen, de watertoets, erfgoedaspecten, de brandpreventie en veiligheid, en overige sectorale regelgeving.

1.1. Definities

Bepaalde begrippen worden niet uitdrukkelijk opgenomen in deze begrippenlijst aangezien deze algemeen gekend zijn of voorkomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- **Bouwdiepte:** De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten, met inbegrip van overdekte terrassen.
- **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 hellend 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.
- **Bouwlijn:** De grens tussen de bebouwbare zone en de voortuin.
- **Bruto vloeroppervlakte (BVO):** De som van de oppervlakte van elke bouwlaag (inclusief zolders en garages) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenwanden, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de overdekte private buitenruimten die niet in uitkraging (bv. via een erker) t.o.v. het gevelvlak worden gerealiseerd; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten, ...) die deze entiteit bedienen en hun omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend.

- Buitenruimte: De private al dan niet gedeelde ruimte in de open lucht, dus buiten het bouwvolume, die één aansluitend geheel vormt met de woonentiteit, zoals tuinen, terrassen, gedeelde groenzones, ...
- Fietsstalplaats: Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bv. met klemmen, rekken, steunmuur...) voor het stallen van een fiets.
- Groen: Een aangeplante of ingezaaide onverharde en onbebouwde oppervlakte waarbij de oppervlakte boven een ondergrondse verdieping eveneens als groen beschouwd kan worden indien deze, zonder verharding, minimaal met een dikte van 1 m teelaarde bedekt is (in functie van aanplantingen). Als uitzondering kan een brandweg in waterdoorlatende materialen aangelegd met inzaaiingen (gestabiliseerd gras, bloemen/plantmateriaal) worden beschouwd als groen.
- Kamerwoning: Een woonentiteit waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: toilet, bad of 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.
- Maaiveld: Het natuurlijke terrein. Het maaiveld wordt gebruikt als nulpeil om hoogtes van constructies te bepalen.
- Meergezinswoning: Gebouw of deel van een gebouw hoofdzakelijk bestemd voor wonen waarin minimum twee woonentiteiten zijn ondergebracht.

Worden niet beschouwd als een meergezinswoning:

- Hotels, gastenverblijven (o.a. airbnb's/B&B's), jeugdherbergen, jeugdverblijven;
- Woonzorgcentra, 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;
- Projecten rond gemeenschappelijk wonen zoals gedefinieerd door de Vlaamse Codex Wonen (zoals cohousing, woningdelen, meergeneratiewoningen: zorg- en kangoeroewoningen).
- Netto vloeroppervlakte: De vloeroppervlakte gemeten tussen de scheidingswanden die een ruimte (vb. slaapkamer, badkamer,...) omsluiten.
- Nuttige vloeroppervlakte: Som van de netto vloeroppervlakten tussen de opgaande scheidingsconstructies die de woonentiteit omsluiten, met uitsluiting van gedeelde inkomhallen, trappenhallen, liftschachten, technische ruimtes, de oppervlakte voor het stallen van voertuigen en buitenruimtes. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de nuttige vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 m.
- Ondersteunende functie: Dit is het geheel aan voorzieningen dat valt onder de begrippen HORECA, dienstverlenende bedrijven, detailhandel, kantoorfunctie, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Parkeerplaats: Een open, overdekte of gesloten ruimte waar één autovoertuig kan geparkeerd worden en die hiertoe speciaal aangelegd en uitgerust is.
- Verharding: Alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.

- Vloeroppervlakte: Oppervlakte van de vloer en dus met uitsluiting van openingen (vides, schachten, ...).
- Woonentiteit: Het tot woning bestemd bouwvolume dat vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een huishouden.
 Worden niet beschouwd als een woonentiteit:
 - Hotels, gastenverblijven (o.a. airbnb's/B&B's), jeugdherbergen, jeugdverblijven;
 - Woonzorgcentra, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen;
 - Kloosters, opvangcentra van erkende instanties.
- Woonkwaliteitseisen: De minimale kwaliteit bij een woonentiteit zoals bepaald in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Woonlaag: De bouwlaag of bouwlagen welke geheel of gedeeltelijk bestemd is of zijn voor bewoning (louter residentiële functies) behorend tot één woonentiteit. Binnen de woonlaag zijn de vier basisfuncties aanwezig (leefruimte, kookruimte, slaapruijnte en bad- of doucheruimte plus toilet). Volgens deze definities wordt een duplex beschouwd als één woonlaag.

1.2. Toepassingsgebied

- 1.2.1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Steenokkerzeel.
- 1.2.2. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het creëren van nieuwe meergezinswoningen via:
- Nieuwbouw of herbouw;
 - Het verbouwen, inrichten en/ of uitbreiden van bestaande eengezinswoningen of gebouwen tot een meergezinswoning;
 - Het samenvoegen van verschillende eengezinswoningen of gebouwen tot een meergezinswoning;
 - 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.
 - Het verbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte woonentiteiten waarbij bijkomende woonentiteiten worden gecreëerd.
 - Het opdelen in/wijzigen naar meerdere woonentiteiten, al dan niet via een functiewijziging.
- 1.2.3. Deze stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op bouwkundig erfgoed: beschermde monumenten en/of vastgesteld bouwkundig erfgoed en/of geïnventariseerd bouwkundig erfgoed en/of panden in een beschermd dorpsgezicht.
- 1.2.4. Deze stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing op aanvragen ingediend door een publiekrechtelijke woonmaatschappijen / intercommunales of in functie van het sociaal woonaanbod (inclusief Vlabinvest). Zij zijn onderworpen aan hun eigen, specifieke normering.

- 1.2.5. Naast deze stedenbouwkundige verordening blijven bepalingen vanuit hogere vigerende wetgeving onverminderd van toepassing, evenals bepalingen uit overige gemeentereglementen en verordeningen.
- 1.2.6. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening cf. art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient tevens onverminderd toegepast te worden.
- 1.2.7. Bepalingen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), een bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of verkaveling hebben voorrang op deze van de stedenbouwkundige verordening. Voor aspecten waar geen uitspraak wordt over gedaan binnen het RUP, het BPA of de verkaveling dienen de bepalingen vanuit de stedenbouwkundige verordening gevolgd te worden.
- 1.2.8. Afwijkingen op voorliggende stedenbouwkundige verordening kunnen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid. De aanvrager motiveert de afwijkingen waarvan hij zich bewust is in de motivatienota/verantwoordingsnota van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Een afwijking mag geenszins tot gevolg hebben dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden of dat de beeldkwaliteit verslechtert.
- 1.2.9. De motiveringsnota/verantwoordingsnota omvat de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening en andere voorschriften, waarvan de aanvrager zich bewust is. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking, en dit per afwijking en per artikelnummer van deze verordening. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijking(en) op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen:
- een opsomming van de bepalingen waarvan bewust wordt afgeweken;
 - de aard en de omvang van al deze afwijkingen;
 - een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
 - waarom de afwijking de voorkeur geniet t.o.v. het stedenbouwkundig voorschrift waarvan wordt afgeweken;
 - de impact op de goede ruimtelijke ordening op het perceel van de aanvraag en op de omgeving;
 - dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt.

1.3. Normenboek

- 1.3.1. Onverminderd de bepalingen uit het Besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering betreffende de omgevingsvergunning moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de nodige bijkomende documenten of gegevens die de vergunningverlenende overheid nodig heeft om het dossier te beoordelen:
- de bruto vloeroppervlakte van alle constructies/functionies;

- de bruto vloeroppervlakte en nuttige vloeroppervlakte van alle bestaande en nieuwe woonentiteiten;
- de netto vloeroppervlakte van de woonruimtes;
- op de snede en grondplannen van woningen: de hoogtelijn van 2,50 m en onder hellende daken ook deze van 1,80 m;
- de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen;
- de afmetingen en tussenafstand van de parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen, toegangswegen, ...;
- de oppervlakte van iedere tuinzone en de oppervlakte van de verharding in iedere tuinzone;
- het aftoetsen van de goede ruimtelijke ordening;
- de aard, omvang en motivatie van de afwijkingen op de voorschriften.

1.4. Afbakening

De afbakening impliceert de mogelijkheid om appartementen te realiseren, maar de bouw van appartementen mag geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening, het karakter van een straat of wijk of andere wettelijke bepalingen. Andere woontypologieën zoals eengezinswoningen en projecten rond gemeenschappelijk wonen blijven uiteraard mogelijk.

De afbakening is opgevat als een grafische aanduiding van de bestaande zonerings- en bestemmingszones waar meergezinswoningen mogelijk zijn volgens een RUP of BPA of de percelen met concentraties van bestaande vergunde meergezinswoningen. De afbakening is voor Steenokkerzeel en Melsbroek ingetekend op basis van de huidige perceelsgrenzen en bestemmingszones van plannen van aanleg of RUP's. Voor Perk is de afbakening ingetekend op basis van de huidige perceelsgrenzen van percelen waarop een ruimtelijke concentratie van bestaande vergunde meergezinswoningen aanwezig is.

1.4.1. De afbakening is als overdrukzone vervat als bijlage bij dit besluit.

1.4.2. Enkel binnen de afbakening kunnen nieuwe meergezinswoningen worden voorzien. Bestaande en vergunde of vergund geachte meergezinswoningen buiten de afbakeningen kunnen verbouwd en uitgebreid worden, zonder het vermeerderen van het aantal woonentiteiten.

1.4.3. De afbakening is opgevat op een kadastrale kaart op basis van straten en kruispunten. De afbakening is afgestemd op bestaande bestemmingsgrenzen.

1.4.4. De afbakening werd per deelgemeente opgevat, aangezien de afbakening voortkomt uit een kernversterkend beleid. Ondersteunende functies worden binnen deze afbakening aangemoedigd.

2. Bebouwingsvorm

De nadruk ligt op de afstemming met de omliggende omgeving en het minimaliseren van eventuele hinder naar de aanpalende percelen. In de gemeente wordt voor meergezinswoningen een minimaal uitrustingsniveau, vooral aangaande voldoende parkeervoorzieningen, geëist.

2.1. Inplanting meergezinswoningen

- 2.1.1. De bouwlijn van de meergezinswoning wordt bepaald op basis van de plaatselijke toestand en op maximum 5 m van de rooilijn. De voortuin wordt maximaal met groen ingericht. In geval van het aanleggen van parkeerplaatsen en opritten dienen deze maximaal ingericht (bv. via grasdallen of karrensporen) en omgeven worden door groen. Toegangspaden zijn maximum 1,75m breed. De zij- en achtertuinen worden maximaal met groen ingericht.
- 2.1.2. Er zijn maximaal 3 bovengrondse bouwlagen toegelaten inclusief het dak of de (teruggetrokken) dakverdieping. Binnen deze bouwlagen zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan. Het is toegestaan in de 3^{de} (teruggetrokken) bouwlaag of in de dakverdieping nachtruimtes (slaapkamers, badkamers, bergingen, hobbykamers,...) in te richten doch uitsluitend indien deze een functioneel geheel vormt met minstens de dagruimten (woonkamer, keuken, eetruimte, buitenruimte, ...) van de onderliggende bouwlaag. Dit omvat een duplex. De (teruggetrokken) dakverdieping kan niet worden aangewend als afzonderlijke woonegelegenheid.
- 2.1.3. De bouwdiepte bedraagt maximum 15m op de gelijkvloerse verdieping en maximum 12m op de verdiepingen. Een ondergrondse garage of kelderverdieping kan buiten het maximaal bouwkader worden voorzien, doch op minstens 3 m van de erfgrenzen voorbij de bouwdiepte van 15 m.
- 2.1.4. De gelijkvloerse aanbouw wordt voorzien onder verplicht plat groendak. Een terras met een maximale diepte van 2 m mag voorzien worden op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Zichtschermen zijn enkel toegelaten ter scheiding van dakterrassen binnen één project. Een 'open' of 'glazen' valbeveiliging (borstwering) is toegestaan. Ter hoogte van de erfgrenzen worden geen schermen of (muur-)afsluitingen op de verdieping toegelaten. Dakterrassen situeren zich op minstens 10 m van de achterste perceelgrens.
- 2.1.5. De bouw van één of meerdere woningen in tweede orde is niet toegestaan.

2.2. Uitrusting meergezinswoningen

- 2.2.1. Iedere functie aanwezig in een gebouw (met uitzondering van ondergeschikte, complementaire functies) heeft een eigen inkom van waar men het openbaar domein kan bereiken, al dan niet via een gedeelde toegang.
- 2.2.2. Kamerwoningen waarbij de bewoners zich niet-domiciliëren (zoals bv. pilotenkamers) of studentenkamers worden in een meergezinswoning niet toegestaan.
- 2.2.3. Per woonentiteit worden minimum 2 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.
- 2.2.4. Parkeerplaatsen in de zij- en achtertuin zijn niet toegelaten.
- 2.2.5. Bij een project van 4 of meer woonentiteiten worden alle parkeerplaatsen integraal verplicht ondergronds en op eigen terrein georganiseerd.
- 2.2.6. Per begonnen schijf van 10 woonentiteiten moet minstens één van de minimaal te voorziene parkeerplaatsen gereserveerd worden voor een elektrische deelwagen. Deze dient bovengronds en aan de straat te worden voorzien. De aanvrager dient ook in de elektrische deelwagen(s) zelf te voorzien en de gemeente bewijs te bezorgen dat het om een initiatief gaat dat minimum 5 jaar loopt (vb. contract met deelwagenaanbieder).
- 2.2.7. Per woonentiteit wordt minimum 1 fietsstalplaats per slaapkamer voorzien op eigen terrein. In eerste instantie dient gekozen te worden voor een bovengronds ingerichte comfortabele fietsstalplaats. In tweede instantie kan een ondergrondse worden overwogen.

3. Woonkwaliteit

Bijkomende woonkwaliteitseisen, andere dan deze uit de Vlaamse Codex Wonen, worden bij projecten voor meergezinswoningen opgenomen om tot ruime kwaliteitsvolle appartement te komen. Bijkomend dient een representatieve, evenwichtige variatie in het aanbod aan appartementen gegarandeerd te blijven om een eentonige bevolkingssamenstelling te vermijden. Al te vaak worden er projecten voor een meergezinswoning met uitsluitend tweeslaapkamer-appartementen voorzien. Gegevens over de samenstelling van de huishoudens in Steenokkerzeel zijn onder andere raadpleegbaar via 'Statistiek Vlaanderen' en 'Provincies in cijfers'.

Woonkwaliteit omvat ook diverse bepalingen over een goede energieprestatie en binnenklimaat (EPB). De verordening legt geen bijkomende normen op dan de geldende (steeds wijzigende en strengere) huidige normeringen. Bij projectbesprekingen zal de gemeente wel wijzen op duurzame elementen in kader van de klimaatsverandering. Zo is onder andere oververhitting een steeds groter aandachtspunt dan de verwarming van een woning. Het plaatsen van (buiten-)zonnepanelen is bijvoorbeeld veel duurzamer dan de plaatsing van een airco (meestal een ingedeelde inrichting). Er zal bijgevolg aanbevolen worden om niet alleen te ontwerpen op basis van de geldende minimale verplichte eisen, maar om te voorzien in een duurzame en toekomstgerichte investering.

Woonkwaliteit in een luchthavengemeente dient tevens de nodige aandacht te hebben voor akoestische isolatie. Hoewel de gemeente van mening is dat vooral bronmaatregelen het meest effectief zijn tegen geluidsbelasting, kan een goede akoestische isolatie het wooncomfort in de woning sterk verhogen. Voor vergunningsaanvragen, ingediend sinds 1 januari 2023, geldt minstens de normering NBN S01-400-1:2022, 'Akoestische criteria voor woongebouwen'. Het is aan te raden om op specifieke locatie in de gemeente strengere normen te hanteren in het lastenboek, specifiek voor de gebouwen in het 'kerngebied' volgens het geluidsactieplan voor de luchthaven, cf. fig. 8-3, p.51 van 128 <https://www.vlaanderen.be/publicaties/geluidsactieplan-voor-de-luchthaven-brussel-nationaal-oktober-2021-juni-2024>. In dit perspectief kan de gemeente ook niet verantwoordelijk worden gesteld voor hinder afkomstig van de luchthaven.

3.1. Kwaliteitsnormen

3.1.1. Elke woonentiteit moet minimaal voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

3.1.2. Elke woonentiteit dient minimaal te beschikken over:

- Een inkomruimte
- Een leefruimte en kookruimte, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- Een (hoofd-)slaapkamer met een nuttige vloeroppervlakte van minstens 14 m²
- Een afzonderlijke sanitaire voorziening (badkamer), minimaal bestaande uit een wastafel en een bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
- Minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) die bereikbaar is van in de woonentiteit en niet rechtstreeks uitgeeft in een slaapkamer, leefruimte of keuken (overige toiletten mogen nooit rechtstreeks uitmonden in een leefruimte of keuken)
- Een individuele bergruimte van minstens 4 m² die bereikbaar is van in de woonentiteit
- Een private bruikbare buitenruimte met een minimale oppervlakte die gelijk is aan 10% van de nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit en met een minimum diepte van 2 m. Deze buitenruimte moet bij voorkeur een functionele en visuele relatie hebben met de leefruimte.

3.1.3. De verschillende woonvertrekken van één woonentiteit dienen één geheel te vormen en de verbinding tussen de verschillende woonvertrekken mag niet gebeuren via een gemeenschappelijk deel.

3.1.4. Elke leefruimte en slaapkamer dient te beschikken over rechtstreeks zon- en daglicht via een opengaand raam.

3.2. Mix

- 3.2.1. Elke meergezinswoning heeft een evenwichtige mix aan één-, twee en drieslaapkamerappartementen die representatief is voor de huidige samenstelling van de bevolking en huishoudens in de gemeente.
- 3.2.2. Eénslaapkamerappartementen binnen een meergezinswoning hebben een gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van minstens 80 m².
- 3.2.3. Appartementen met meerdere slaapkamers binnen een meergezinswoning hebben een gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van minstens 100 m².

4. Financiële lasten

Het ontwikkelen van meergezinswoningen legt bijkomende druk op de gemeentelijke administratie (zoals de behandeling van vergunningsaanvragen, het organiseren van een kwaliteitskamer, ...) en op de infrastructuren (zoals wegenis, openbaar groen, scholen,...). Omvangrijke projecten verhogen de renovatiekost van diverse gemeentelijke infrastructuren wegens intenser gebruik. De vergunningverlenende overheid kan deze kosten (deels) verhalen op de initiatiefnemer, conform artikel 75, 76 en 77 betreffende het Decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning. De financiële last zal tot verhouding van het project staan en is ten gunste van de woon- en leefkwaliteit van het specifieke bouwproject en/of de omgeving.

De gemeente gaat ervan uit dat voor grote bouwprojecten de lasten voor de uitvoering van de bijkomende taakstelling die de gemeente door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen zwaarder doorwegen. De financiële last ten aanzien van het specifieke bouwproject staat in verhouding tot de investering die verricht wordt en heeft geen noemenswaardige implicaties naar de realiseerbaarheid van het project door de lastoplegging.

De last staat eveneens tot verhouding van het project daar deze volgens bovenvermelde doelstellingen ten gunste is van de woon- en leefkwaliteit direct of indirect van het specifieke bouwproject en/of de ruimere omgeving.

De inkomsten van de financiële lasten worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. Niet-limitatieve voorbeelden zijn: De realisatie van beleidsmatige doelstellingen in de buurt inzake het verhogen van de woon- en leefkwaliteit van het project of zijn omgeving; De realisatie van beleidsmatige doelstellingen inzake duurzame mobiliteitsoplossingen; investeren in deelmobiliteit; uitvoeren van mobiliteitsondersteunende maatregelen voor een verbeterde ontsluiting van een bepaald gebied en voor de inrichting van verkeersveilige infrastructuur ten behoeve van de zwakke weggebruiker; Tegemoetkomen aan de stijgende nood aan publiek groen. Een nood die logischerwijze voortvloeit uit de hogere dichtheid; Het uitvoeren van klimaatadaptieve ingrepen (vb. ontharding, wadi's ...) en acties uit het klimaatactieplan (vb. de energieprestatie van het gemeentelijk patrimonium verbeteren); Het realiseren, financieren, rooveren, beheren en subsidiëren van ondersteunende infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs en buurtgerichte zorg (vb. school, sportinfrastructuur, kinderopvang, ...); Het realiseren en beheren van klein- en grootschalige ingrepen in de inrichting van het openbaar domein (vb. aanleg plein, plaatsen straatmeubilair, speeltoestellen, ...), bijkomende publieke groen/blauwe voorzieningen, als antwoord op verhoogd ruimtegebruik, ondersteunende infrastructuur; Het realiseren van ingrepen ter bevordering van een goede waterhuishouding (vb. buffering water, openleggen beek, ...); Het

ondersteunen en financieren van woonprojecten met een maatschappelijke taakstelling zodat een woonbeleid kan tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen.

Het verschuldigd bedrag dient binnen een welbepaalde termijn worden betaald door de houder van de omgevingsvergunning op het meegedeelde rekeningnummer van de gemeente Steenokkerzeel.

Het toepassingsgebied van de financiële last is dezelfde als deze voor de totale verordening, met name bij het creëren van nieuwe meergezinswoningen, met uitzondering van erfgoedpanden of projecten van een publiekrechtelijke woonmaatschappijen / intercommunales of in functie van het sociaal woonaanbod.

4.1. Bedrag

4.1.1. Indien een omgevingsvergunning voor het creëren van nieuwe meergezinswoningen, zoals bepaald in het toepassingsgebied, wordt verkregen (in eerste of laatste aanleg) dient een stedenbouwkundige financiële last worden betaald aan de gemeente volgens de volgende modaliteiten. De modaliteiten gelden per project en zijn niet olopend binnen de klassenindeling.

- Projecten vanaf 2 tot en met 9 woonéenheden: 750 euro per woonéenheden.
- Projecten vanaf 10 tot en met 19 woonéenheden: 1.500 euro per woonéenheden.
- Projecten vanaf 20 woonéenheden: 3.000 euro per woonéenheden.

4.1.2. De bedragen worden per 1 januari van elk jaar geïndexeerd. Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index der consumptieprijzen. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van november 2023. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand november van het jaar die de tariefaanpassing voorafgaat. De eerste indexering gaat in op 1 januari 2025.

4.1.3. De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald op de rekening van de gemeente binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Indien de beslissing van de bevoegde overheid tot afgifte van de vergunning met een administratief of juridictioneel beroep wordt aangevochten, begint de betalingstermijn maar te lopen vanaf de afgifte van de gevraagde vergunning in beroep of vanaf de verwerping van het beroep door de Raad voor Vergunningsbetwistingen of door de Raad van State.

4.1.4. Indien de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging van een dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

5. Straf- en slotbepalingen

5.1. Overige bepalingen

5.1.1. Bij niet-naleving van de voorschriften van deze verordening zijn de sancties uit de van kracht zijnde wetgeving van toepassing.

5.1.2. Alle omstandigheden en gevallen niet voorzien in deze verordening worden aan het oordeel van het bevoegde bestuur of bestuursrechtcollege onderworpen.

6. Inwerkingtreding

6.1. Van kracht

6.1.1. Deze verordening is van toepassing op aanvragen tot omgevingsvergunningen vanaf 14 dagen na publicatie van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.