



ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING BEVEREN

definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Beveren

Stationsstraat 2 • 9120 Beveren

tel. 03 750 15 11

Colofon

Algemene stedenbouwkundige verordening

Opdrachtgever:

Gemeente Beveren

Opdrachthouder:

D+A nv – Borchtstraat 28 – 2800 Mechelen

info@da.be – www.da.be

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorontwerp - versie overleg 25/10/2016	21/10/2016	evl	1.1
	voorontwerp - versie overleg 06/12/2016	02/12/2016	evl	1.2
	voorontwerp - versie juridische terugkoppeling Publius	21/12/2016	evl	1.3
	voorontwerp – versie overleg 18/01/2017	12/01/2017	evl	1.4
	voorontwerp – versie terugkoppeling actoren	28/02/2017	evl	1.5
2	ontwerp – versie terugkoppeling team Vlaamse Bouwmeester	24/04/2017	evl	2.1
	ontwerp – versie gemeente Beveren	24/05/2017		
	ontwerp – versie college met revisie Publius	06/09/2017	evl	2.2
	ontwerp – versie terugkoppeling gecoro	27/02/2018-rve	evl	2.3
	ontwerp – versie openbaar onderzoek	29/03/2018 – rve	evl	2.4
3	definitieve vaststelling gemeenteraad	14/06/2018 – rve	evl	3.1

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Els Van Lier – projectleider – erkend ruimtelijk planner

Joris Thijs – projectmedewerker

Roselien Vander Elstraeten – projectmedewerker

Inhoudstafel

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen.....	4
Inleidend niet verordenend gedeelte	4
Artikel 1.1. Toepassingsgebied	5
Artikel 1.2. Dossiersamenstelling	8
Artikel 1.3. Algemene afwijkingsmogelijkheden	10
Hoofdstuk 2. Uiterlijke kenmerken.....	11
Artikel 2.1. Toepassingsgebied	11
Artikel 2.2. Harmonie en draagkracht	11
Artikel 2.3. Inplanting	13
Artikel 2.4. Verschijningsvorm	15
Artikel 2.5. Afbraak en verbouwingen.....	21
Artikel 2.6. Tuinzones	21
Artikel 2.7. Onbebouwde ruimte bij verkavelingen, groepswoningbouw en meergezinswoningen	23
Hoofdstuk 3. Woonkwaliteit.....	25
Artikel 3.1. Toepassingsgebied	25
Artikel 3.2. Kwaliteitsnormen	25
Artikel 3.3. Afwijkingsmogelijkheden	27
Hoofdstuk 4. Openbaar domein.....	28
Artikel 4.1. Uitsprongen	28
Artikel 4.2. Publiciteit	29

Hoofdstuk 5. Mobiliteit.....	30
Artikel 5.1. Toepassingsgebied.....	30
Artikel 5.2. Normen parkeer- en fietsstalplaatsen.....	31
Artikel 5.3. Realisatie parkeer- en fietsstalplaatsen.....	34
Artikel 5.4. Afwijkingsmogelijkheden.....	37
Hoofdstuk 6. Terminologie.....	38

Hoofdstuk 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Inleidend niet verordenend gedeelte

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een instrument om het gemeentelijk vergunningenbeleid te ondersteunen met maatregelen van algemene stedenbouwkundige aard die gelden binnen het grondgebied van de gemeente.

De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening zijn ondergeschikt aan deze uit een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een verkaveling. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn, worden de eventueel strijdige bepalingen van de verordening opgeheven.

Elke vergunningsaanvraag moet niet enkel beantwoorden aan deze verordening, maar moet ook rekening houden met andere stedenbouwkundige verordeningen, reglementen en normen die specifieke materies regelen. Het is dan ook aangewezen om andere wetgeving steeds te controleren bij het opstellen van een aanvraag. Indien deze verordening inzake bepaalde materies niet overeenstemt met hogere wetgeving, dan is in principe steeds de strengste norm van toepassing.

Verordeningen worden niet alleen door het gemeentebestuur opgemaakt, maar ook op Vlaams en provinciaal niveau. Verordeningen van de verschillende bestuurlijke niveaus verhouden zich onderling hiërarchisch: een 'lagere' verordening moet steeds de bepalingen van een 'hogere' verordening naleven.

Deze algemene stedenbouwkundige verordening is opgemaakt voor het volledige grondgebied van de gemeente Beveren en maakt bijgevolg vaak abstractie van zeer specifieke en contextgebonden problemen en/of karakteristieken van een welbepaalde locatie. Verder is het zo dat regelgeving steeds schippert tussen het verhinderen van ondermaatse kwaliteit enerzijds en het mogelijk maken van vernieuwende en kwalitatief hoogstaande concepten anderzijds. Daarom is het aangewezen om bepaalde afwijkingmogelijkheden op te nemen in de verordening. Van deze mogelijkheden kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project 'op zich' bekeken wordt, als inpassing in de omgeving.

Voorliggende verordening kadert tevens binnen de globale visie die de gemeente Beveren op haar grondgebied heeft uitgewerkt in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In de volgende hoofdstukken wordt naast de verordenende bepalingen (linker kolom) steeds bijkomende toelichting (rechter kolom) verschaft die het regelgevend kader verduidelijkt.

Artikel 1.1. Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen

1.1.1. Algemeen

§1. Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het hele grondgebied van de gemeente Beveren.

1.1.1.1 Vergunningsplichtige werken en handelingen

§1. Artikel 1.2 van voorliggende verordening is van toepassing op alle meldingsplichtige werken en handelingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en niet beperkt cf. de bepalingen opgenomen onder 1.1.1.2.

1.1.1.2 Overige bepalingen

§1. De stedenbouwkundige verordening is van toepassing bij:

- het oprichting van nieuwe gebouwen en/of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen en constructies
- functiewijzigingen
- het wijzigen van het aantal wooneenheden

§2. Volgende hoofdfuncties vallen niet onder de regelgeving van de verordening:

- verblijfsrecreatie
- dagrecreatie
- land- en tuinbouw
- industrie en bedrijvigheid
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- militaire functies

§3. Omgevingsvergunningsaanvragen worden getoetst aan het geheel van onderstaande hoofdstukken. Het is niet voldoende om aan één hoofdstuk of één onderdeel te voldoen.

Toelichtende bepalingen

Verhouding t.o.v. overige wetgeving en vergunningstoestand

Naast deze stedenbouwkundige verordening blijven bepalingen vanuit overige verordeningen op provinciaal en gewestelijk niveau onverminderd van toepassing. Bij tegenstrijdigheden hebben de gewestelijke en provinciale verordeningen voorrang op de gemeentelijke verordening. Naast deze stedenbouwkundige verordening blijven bepalingen vanuit overige gemeentereglementen, verordeningen en richtplannen onverminderd van toepassing.

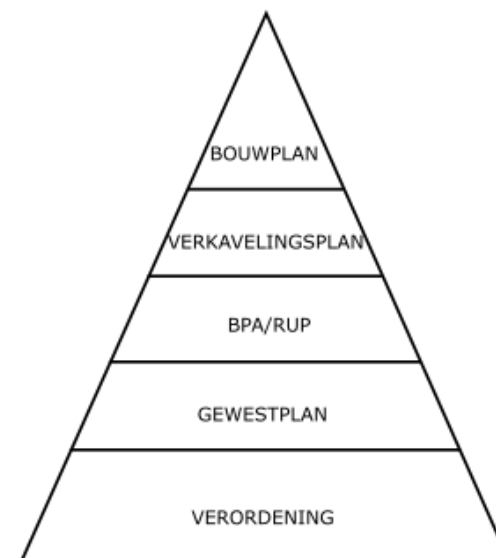
Bepalingen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) of het gewestplan hebben voorrang op deze van de stedenbouwkundige verordening. Voor aspecten waar geen uitspraak over wordt gedaan binnen het RUP, het BPA of het gewestplan dienen de bepalingen vanuit de stedenbouwkundige verordening gevolgd te worden.

Bepalingen van een bestaande, goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (niet ouder dan 15 jaar) hebben voorrang op deze van de stedenbouwkundige verordening. Voor aspecten waar geen uitspraak wordt over gedaan binnen de verkaveling dienen de bepalingen vanuit de stedenbouwkundige verordening gevolgd te worden.

Indien verkavelingsvoorschriften en BPA's die ouder zijn dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, dienen de bepalingen van deze verordeningen gerespecteerd te worden.

Nieuwe verkavelingen dienen te voldoen aan de bepalingen van voorliggende stedenbouwkundige verordening. Verkavelingen kunnen een verdere detaillering uitwerken.

Bij een aanvraag tot vergunning wordt steeds teruggekeken naar de vergunde of (hoofdzakelijk) vergund geachte constructies en functies, die steeds als basis voor de beoordeling van de aanvraag dienen.



Figuur 1: planhiërarchie

1.1.2. Vergunningsplicht

- §1. Alle meldingsplichtige werken en handelingen, zoals bepaald volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden omgezet naar vergunningsplichtige werken en handelingen.

De meldingsplicht wordt op deze manier omgezet naar vergunningsplicht. Via deze bepaling wenst de gemeente een vereenvoudiging in de vigerende procedures voor meldings- en vergunningsplichtige werken en handelingen te bekomen.

1.1.3. Overgangsbepaling

- §1. Deze verordening is van toepassing voor alle ingediende aanvragen tot een omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen, hierna omgevingsvergunning genoemd, na de inwerkingtreding van deze algemene stedenbouwkundige verordening.
- §2. De lopende aanvragen tot omgevingsvergunning, die reeds volledig en ontvankelijk werden verklaard vóóraf aan de inwerkingtreding van deze verordening, zijn niet onderworpen aan deze verordening.

Artikel 1.2. Dossiersamenstelling

Verordenende bepalingen

1.2.1. Bijkomende bepalingen inzake dossiersamenstelling

§1. De bepalingen inzake de dossiersamenstelling zoals voorzien in het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning blijven onverminderd gelden. In de aanvraag tot omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen dienen extra dossierstukken (zoals voorzien in artikels 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 en 1.2.5) worden toegevoegd. Het ontbreken van deze dossierstukken kan leiden tot een inhoudelijke weigering van het dossier.

1.2.2. Aanvullingen

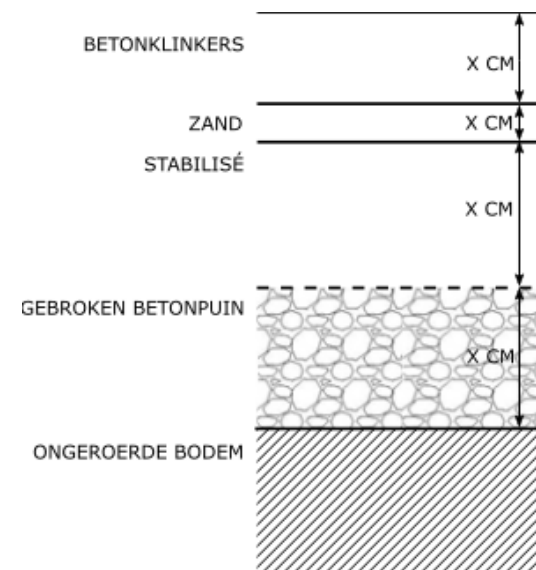
1.2.2.1 Technische fiche opbouw verhardingen

§1. Bij het inrichten van (waterdoorlatende) verhardingen moet steeds de technische opbouw in doorsnede worden weergegeven met de juiste maten en lagenbouw, zowel voor de onder- als bovenbouw.

1.2.2.2 Legende

- §1. Voor alle zichtbare geveldelen, dakbedekking, buitenschrijnwerk... moeten de kleuren en het materiaalgebruik worden meegedeeld bij de legende. Indien de RAL-kleur gekend is, dient deze in het dossier toegevoegd te worden.
- §2. Indien een uitgebreide dossiersamenstelling verplicht is (met medewerking van een architect) moet bij elke aanvraag een 3D model of 3D schets(en) toegevoegd te worden.

Toelichtende bepalingen



Figuur 2: voorbeeld opbouw verharding

1.2.3. Berekeningen

§1. Bij een omgevingsvergunningaanvraag moeten alle oppervlakten en volumes vermeld worden opdat berekeningen mogelijk zijn en de toetsing aan de verordening en goede ruimtelijke ordening optimaal kan gebeuren. Het betreft berekeningen voor het percentage van behoud aan bebouwing en constructies (inclusief buitenmuren), de groenterrein- en bebouwingsindex, de parkeernormen... De essentie van deze berekeningen moet ook leesbaar op het plan aangebracht worden.

§2. In geval van verkavelingen of groepswoningbouw moet de woondichtheid van het project berekend worden.

1.2.4. Hulpverleningszone Waasland

§1. Het inlichtingenformulier brandpreventie van de hulpverleningszone Waasland moet bij een omgevingsvergunningaanvraag verplicht toegevoegd worden in geval van (her)bouwen, verbouwen of uitbreiden van meergezinswoningen of publiek toegankelijke gebouwen én waarbij de medewerking van een architect is vereist.

1.2.5. Motivatienota bij afwijking

§1. De aanvrager moet, indien de aanvraag afwijkt van deze verordening, het aanvraagdossier tot omgevingsvergunning aanvullen met een motivatienota die duidelijkheid geeft over de gewenste afwijking(en), over de verantwoording voor deze eventuele afwijking(en) en over de impact ervan. Deze motivatienota bestaat minstens uit:

- een opsomming van de bepalingen van de algemene stedenbouwkundige verordening waarvan de aanvrager een afwijking vraagt
- de beschrijving van de gevraagde afwijking(en)
- een omstandige verantwoording van de afwijking(en) zodat:
 - wordt onderbouwd waarom niet aan de algemene stedenbouwkundige verordening wordt voldaan
 - wordt geargumenteed waarom de afwijking(en) een noodzaak en/of een verbetering is (zijn)
 - kan worden afgeleid dat de doelstellingen van de algemene stedenbouwkundige verordening worden gerespecteerd

§2. Deze motivatienota kan als apart onderdeel geïntegreerd worden in de verklarende nota van de architect.

De berekeningen dienen gedetailleerder te zijn dan de oppervlakten die vermeld dienen te worden in het statistisch formulier of in het digitaal dossier. Er dient bijvoorbeeld ook vermeld te worden welke muren worden behouden en welke worden afgebroken.

Andere vereiste documenten zoals opgesomd in de aanstiplijsten (zoals bijvoorbeeld het onderzoek tot m.e.r., het hemelwaterformulier, het advies toegankelijkheid, de archeologienota enz.) blijven onverminderd van toepassing.

Met dergelijke mogelijkheid tot afwijken mag niet lichtzinnig worden omgegaan. Dit om te vermijden dat een afwijking de regel, in plaats van de uitzondering, wordt.

Er wordt een sjabloon aangereikt dat als basis kan dienen voor het opmaken van de motivatienota.

Artikel 1.3. Algemene afwijkingmogelijkheden

Verordenende bepalingen

1.3.1. Afwijkingen

- §1. Onverminderd het bepaalde in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen afwijkingen op voorliggende stedenbouwkundige verordening worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid omwille van een specifieke context en op basis van een gemotiveerd voorstel. De afwijkingen moeten aangevraagd worden zoals beschreven in artikel 1.2.5 van de algemene stedenbouwkundige verordening.
- §2. Een afwijking mag niet van die aard zijn dat de fundamentele principes en uitgangspunten van de verordening worden geschonden.
- §3. Afwijkingen op vlak van bouwdiepte en bouwlagen zijn uitdrukkelijk verboden, tenzij de gewenste afwijking mogelijk is volgens artikels 2.4.1 §4 en/of 2.4.2 §3.

Toelichtende bepalingen

De voornaamste afwijkingmogelijkheden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staan vermeld onder artikel 4.4.1.§1.

Bij de aanvraag tot een afwijking op de bepalingen van de algemene stedenbouwkundige verordening dient de aanvrager te motiveren hoe de aanvraag in overeenstemming blijft met de geest van de verordening.

Het college van burgemeester en schepenen behoudt het recht om niet in te gaan op een afwijkingvoorstel.

Hoofdstuk 2. UITERLIJKE KENMERKEN

Artikel 2.1. Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen

2.1.1.1. Functies

§1. De bepalingen inzake de uiterlijke kenmerken hebben betrekking op alle constructieve handelingen en werken binnen volgende hoofdfuncties:

- wonen
- detailhandel: enkel voor buurtwinkels
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen: enkel voor vrije beroepen

In functie van doelgroepenbeleid zijn de bepalingen van hoofdstuk 2 – uiterlijke kenmerken niet van toepassing bij vergunningsaanvragen door een sociale huisvestingsmaatschappij op handelingen en werken aan woongelegenheden. Een vergunningsaanvraag van een sociale huisvestingsmaatschappij dient in de mate van het mogelijk rekening te houden met de geest van deze verordening.

Artikel 2.2. Harmonie en draagkracht

Verordenende bepalingen

2.2.1.1. Harmonieregel

§1. Het gebouw dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag is, wordt steeds beoordeeld vanuit een logisch geheel met de onmiddellijke omgeving en de specifieke kenmerken van het referentiebeeld.

Toelichtende bepalingen

Wooneenheden waarbij een nevenfunctie (al dan niet vrijgesteld van vergunning) is toegelaten, vallen bijgevolg eveneens onder de bepalingen van dit hoofdstuk. Handelsoningen vallen dus ook onder dit hoofdstuk.

Wooneenheden horende bij een (landbouw)bedrijf vallen niet onder de hoofdfunctie wonen. Zonevremde woningen (niet horende bij een (landbouw)bedrijf) vallen wel onder de bepalingen van dit hoofdstuk, aanvullend op de basisrechten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Buurtwinkels en vrije beroepen zijn doorgaans sterk verweven met de woonfunctie, waardoor de uiterlijke kenmerken van het pand dienen te voldoen aan de algemene stedenbouwkundige verordening.

Toelichtende bepalingen

Het referentiebeeld loopt aan weerszijden van de straat van het gebouw, waarvoor de omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend, en dit over een afstand van maximaal 100 meter. Het gebouw wordt steeds beoordeeld vanuit een

- §2. In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van het referentiebeeld. Het ontwerp moet duidelijk aangeven op welke wijze aangesloten wordt bij het referentiebeeld.
- §3. Op basis van artikel 1.3 kan gemotiveerd afgeweken worden van de harmonieregel, op voorwaarde dat de aanvraag een meerwaarde betekent voor de kwaliteit van het project en de omgeving.

logisch geheel in de omgeving. Het referentiebeeld omvat onder andere:

- *het aantal bouwlagen*
- *de kroonlijsthoogte*
- *de nokhoogte*
- *de dakhelling en dakvorm*
- *de gebruikte materialen*

De volledige definitie van het referentiebeeld is opgenomen onder hoofdstuk 6. Terminologie.

Via het bepalen van het referentiebeeld wordt getracht nieuwe ontwikkelingen, verbouwingen, etc. in te passen in het bestaande ruimtelijke weefsel. Het is geenszins de intentie een stringente regelgeving te voorzien, echter dient per aanvraag gezocht te worden naar een logische verweving in de omgeving. Het totaalbeeld mag niet verstoord worden.

Het huidige referentiebeeld dient niet te evolueren naar een eenzijdig en uniform straatbeeld. Afwijkingen kunnen toegelaten worden om de leesbaarheid van de omgeving te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij hoekpercelen met een accentgebouw, bij gebouwen met culturele erfgoedwaarden, bij een herontwikkeling op ruime percelen waarbij er accenten in de hoogte of via materiaalgebruik worden geïntegreerd binnen het project...

De aanvrager kan de verschillende aspecten van het referentiebeeld gebruiken om aan te tonen hoe het project in de omgeving past of hoe het project de harmonie van de omgeving versterkt.

Gelet op de tendens om te verdichten in de kernen en inrichten van nieuwe woonvormen kunnen er op termijn nieuwe harmonieën ontstaan binnen het referentiebeeld.

2.2.2. Draagkracht

- §1. De aard en grootte van de functie, de typologie en de schaal van een project dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.
- §2. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten in woongebied met landelijk karakter.
- §3. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten in woonlinten.

Bij de draagkracht wordt gekeken naar de inpasbaarheid van de functie (hoofdfuncties zoals afgebakend door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), de typologie (eengezinswoning, meergezinswoning, etc.) en de schaal binnen het omliggende referentiebeeld.

De draagkracht van de omgeving wordt overschreden, wanneer een project overlast genereert voor de omgeving, zoals bijvoorbeeld geluidsproductie, milieuhinder, parkeerdruk, problemen inzake privacy, het ontnemen van lichten en zichten...

Zoals beschreven in de 'omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via de omzendingen dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' horen meergezinswoningen niet thuis in woongebied met landelijk karakter, omwille van een te grote impact op de draagkracht van de landelijke omgeving. De woonlinten zijn sterk vergelijkbaar met woongebied met landelijk karakter en voldoen qua draagkracht niet voor de inplanting van meergezinswoningen. De definitie van woonlinten is terug te vinden onder hoofdstuk 6. Terminologie.

Artikel 2.3. Inplanting

Verordenende bepalingen

2.3.1. Afstand tot de perceelsgrens

- §1. Voor panden in open en half open bebouwing wordt de afstand tot de perceelsgrens bepaald door het aantal bouwlagen (maximaal aantal lagen binnen het hele gebouw, inclusief teruggetrokken dakverdieping):
- 1 - 2 bouwlagen: minimaal 3 meter

Toelichtende bepalingen

Minimale bouwvrije zijtuinstroken hebben meerdere voordelen:

- 3 bouwlagen: minimaal 4 meter
- 4 bouwlagen: minimaal 5 meter
- 5 en meer bouwlagen: minimaal 7 meter.

2.3.2. Bouwlijn

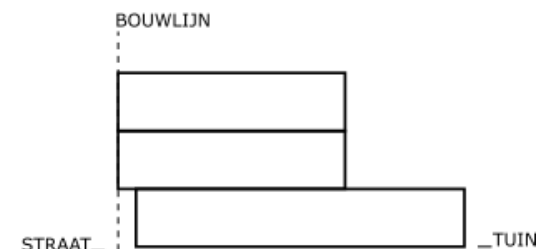
§1. Onderstaande regelgeving is van toepassing bij afwezigheid van een goedgekeurde bouwlijn:

- de visuele bouwlijn van het hoofdgebouw en eventuele koppelgebouwen moet aansluiten op deze van de aanpalende burens en/of op het gemiddelde van de straat
- een insprong ten opzichte van de bouwlijn (binnen de toegelaten bouwzone) is mogelijk voor de gelijkvloerse verdieping over een diepte van maximaal 2 meter en indien de bouwlijn visueel maximaal wordt doorgetrokken. De vrijkomende zijgevels dienen afgewerkt te worden door de aanvrager
- indien bij gesloten bebouwing de bouwlijn van beide aanpalende burens verschillend is, moet de bouwlijn gekozen worden die het meest overeenstemt met de omgeving. Trapsgewijs aansluiten in geval van gesloten bebouwing is mogelijk

2.3.3. Vloerpeil

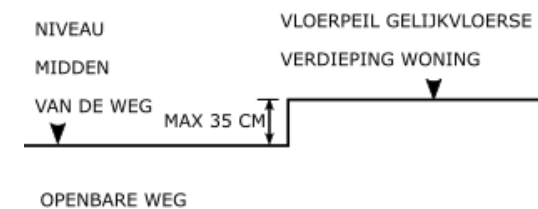
- §1. Het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping, bij nieuwbouw of herbouw, bevindt zich op een hoogte van minimum 0,10 meter en maximum 0,35 meter boven het midden van de weg.
- §2. De hoogte van het vloerpeil moet afgestemd worden op de aanpalende bebouwing. Indien van toepassing dient het vloerpeil van de aanpalende gebouwen op het plan toegevoegd te worden.
- §3. In effectief overstromingsgevoelig gebied kan op gemotiveerde wijze een afwijking aangevraagd worden.

- er wordt ruimte voorbehouden voor een duurzame waterhuishouding en groenelementen
- een variatie in het ruimtelijk weefsel wordt gegarandeerd
- de privacy van de omwonenden wordt gerespecteerd



Figuur 3: voorbeeld insprong

Het verschil in vloerpeil moet op het privaat domein opgevangen worden.



Figuur 4: vloerpeil

2.3.4. Tweede bouwlijn

2.3.4.1 Bestaande woningen

§1. Bestaande woningen in tweede bouwlijn kunnen behouden blijven.

2.3.4.2 Nieuwe woningen

§1. Nieuwbouw in tweede bouwlijn kan enkel toegestaan worden, mits:

- minimaal 10 meter afstand ten opzichte van alle perceelsgrenzen
- de woning maximaal één bouwlaag betreft:
 - met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter
 - onder hellend dak met een maximale hellingsgraad van 30° en zonder dakuitbouw of dakkapel

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning zal het standpunt van de aanpalende eigenaar(s) gevraagd worden.

Artikel 2.4. Verschijningsvorm

Verordenende bepalingen

2.4.1. Bouwhoogte en bouwlagen

§1. De toegelaten bouwhoogte en het aantal bouwlagen worden bepaald door het referentiebeeld.

§2. Er moet steeds een logische afweging worden gemaakt. Kennelijk afwijkende hoogtes en/of bouwlagen kunnen niet als referentie worden gebruikt. De harmonie met de omgeving dient gerespecteerd te worden. Binnen het referentiebeeld moet minstens 30% (lopende meter) van een bepaald aantal bouwlagen aanwezig zijn om als referentie gebruikt te kunnen worden.

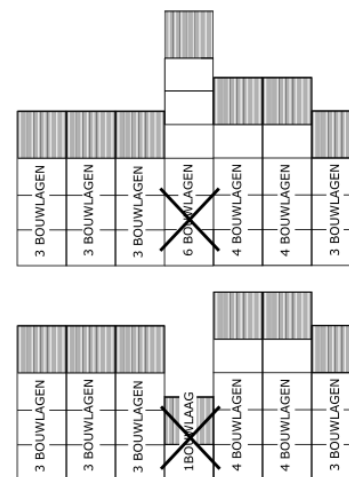
§3. Er moet een volledige afstemming en fysieke aansluiting gemaakt worden bij minstens één van de aanpalende gebouwen. Er moet geen aansluiting worden voorzien op gebouwen waarvan het profiel afwijkt van het referentiebeeld.

Nieuwe woningen in tweede bouwlijn kunnen enkel toegestaan worden onder strikte voorwaarden. Er zijn geen afwijkingen van deze voorwaarden mogelijk.

De voorkeur gaat uit naar gezamenlijke en kwalitatieve nieuwe woonontwikkelingen in het binnengebied van een bouwblok of in achterliggend woongebied, waarbij een nieuwe bouwlijn wordt gecreëerd door het aanleggen van nieuw openbaar domein met kwalitatief ingerichte straten en openbare ruimtes.

Toelichtende bepalingen

De beoordeling van de toegelaten bouwhoogte en bouwlagen wordt afgetoetst aan het referentiebeeld. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de harmonieregel, de specifieke locatie, de eventueel uitgewerkte visie voor een bepaalde zone, de datum van de omliggende bebouwing en/of afgeleverde vergunningen.



Figuren 5 en 6: afwijkende hoogtes en bouwlagen

§4. Afwijkingen inzake bouwlagen zijn uitdrukkelijk verboden, uitgezonderd indien het gaat over een project dat aan één van volgende kenmerken voldoet:

- minimale breedte van 25 meter aan de straatzijde
- een hoekperceel
- een inbreidingsproject

Indien het project voldoet aan één van volgende kenmerken kan een afwijking van maximaal één bouwlaag ten opzichte van het referentiebeeld aangevraagd worden. Hierbij dient een architecturale overgang worden voorzien naar de aanpalende panden of percelen.

2.4.2. Bouwdiepte

§1. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt minimum 9 meter en maximum 18 meter.

- bij gesloten bebouwing kan er op het gelijkvloers slechts dieper dan 15 meter (maximaal 18 meter) gebouwd worden indien het verschil met de bouwdiepte van de aanpalende panden maximaal 3 meter bedraagt of indien de aanpalende eigenaar(s) de plannen voor akkoord hebben getekend
- voor gebouwen waarvan de gelijkvloerse verdieping door een buurtwinkel of een vrij beroep wordt ingenomen, kan maximaal tot een bouwdiepte van 20 meter worden gebouwd indien het verschil met de

Deze minimale breedte kan zowel gaan over een meergezinswoning of een geheel aan eengezinswoningen in één project.

Een uitsprong aan de voorgevel van een woning, met een maximale diepte van 0,60 meter, wordt niet meegerekend met de bouwdiepte. De bouwdiepte in een woonlint wordt berekend vanaf het uiterste punt van de voorgevel tot aan het uiterste punt aan de achtergevel, elke aanbouw wordt hierbij

bouwdiepte van de aanpalende panden maximaal 3 meter bedraagt of indien de aanpalende eigenaar(s) de plannen voor akkoord hebben getekend

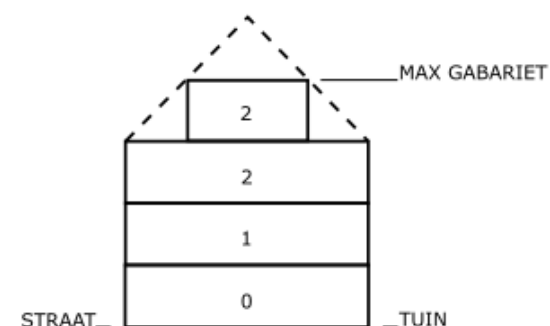
- §2. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt minimum 9 meter en maximum 13 meter.
- terrassen moeten binnen de maximale bouwdiepte ingericht worden, uitgezonderd terrassen aan de voorgevel zover deze zich niet boven het publiek domein bevinden
 - op de bovenste verdieping (dakverdieping/teruggetrokken volume) mogen de terrassen maximaal reiken tot binnen het profiel van een denkbeeldig zadeldak (diepte 13 meter en hellingsgraad 45°)
- §3. Afwijkingen op vlak van bouwdiepte zijn uitdrukkelijk verboden, tenzij onder volgende omstandigheden:
- eengezinswoningen in gesloten verband: op het gelijkvloers mag minimaal 80 m² netto vloeroppervlakte gerealiseerd worden, om dit mogelijk te maken kan een afwijking van de maximale bouwdiepte worden aangevraagd voor zover voldaan wordt aan artikel 2.6.3. van deze verordening
 - meergezinswoningen in open verband: indien de minimale bouwvrije zijtuinstroken wordt verhoogd met 2 meter en mits het toevoegen van een bezonningsstudie in de vergunningsaanvraag

2.4.3. Daken

- §1. De hellingsgraad van daken bedraagt maximum 45°:
- bij gesloten en halfopen bebouwing moet de hellingsgraad van de aanpalende woningen gevolgd worden indien de hellingsgraad groter dan 40° is. Bij verschillende hellingsgraden moet één van beide aanpalende gebouwen gevolgd worden
- §2. Een teruggetrokken dakverdieping is toegelaten binnen het maximaal toegelaten gabarit (berekend binnen een dakhelling van 45°). Binnen dit dakvolume mag maximaal het volume van één bouwlaag opgericht worden.
- §3. Een zadeldak mag een maximale diepte hebben van 12 meter.

meegerekend. Voor hoekpercelen wordt de bouwdiepte apart berekend vanaf beide voorgevels.

Een teruggetrokken dakverdieping wordt niet beschouwd als een volwaardige bouwlaag, behalve bij het berekenen van de minimale afstand tot de perceelsgrens (cf. art. 2.3.1).



Figuur 7: teruggetrokken dakverdieping (volle lijn) of zadeldak (stippellijn)

2.4.3.1 Dakkapel

§1. De inrichting van een dakkapel is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- op minstens 1 meter teruggetrokken van de voorgevellijn
- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard
- op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels
- maximaal 50% van de totale gevelbreedte

2.4.3.2 Dakuitbouw

§1. De inrichting van een dakuitbouw is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- sluit aan op de voorgevellijn
- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard
- op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels
- maximaal 50% van de totale gevelbreedte

2.4.4. Gevels

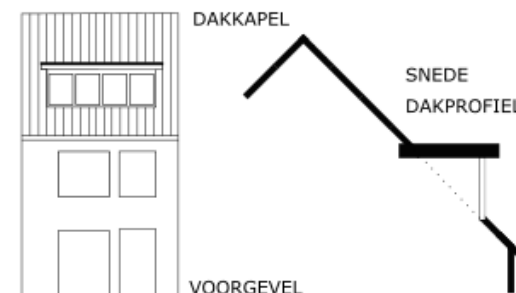
§1. Blinde voorgevels zijn niet toegelaten.

- de raamopeningen in de voorgevel dienen in totaal een minimale oppervlakte te hebben van minstens 10% van de totale geveloppervlakte per bouwlaag

§2. De minimale gevelbreedte bedraagt:

- eengezinswoningen en tweewoonst:
 - 5,5 meter bij gesloten en halfopen bebouwing

Om geen buitenproportioneel dakvolume te creëren mag bij het gebruik van de uitzonderlijke bouwdiepte van 14 meter op verdieping het zadeldak maximaal reiken tot een diepte van 12 meter.



Figuur 8: voorgevel en snede van een dakkapel



Figuur 9: voorgevel en snede van een dakuitbouw

Voldoende sociale controle dient gegarandeerd te worden. Hierdoor dient in de voorgevel minstens één raamopening aanwezig te zijn.

De gevelbreedte wordt bekeken aan de hand van de buitenmuren. Deze minimale gevelbreedte is niet van toepassing bij bestaande percelen, herbouw en verbouwingen.

- 7 meter bij open bebouwing
- meergezinswoningen: 8 meter

§3. Indien een gevel deel uitmaakt van een architectonisch geheel is het niet toegelaten om een andere gevelbekleding of kleur aan te brengen die dit patroon doorbreekt.

2.4.5. Scheidingen

2.4.5.1 Scheidingsmuren

§1. Vrijkomende delen van scheidingsmuren moeten esthetisch en bouwfysisch (met name vorst- en vochtvrij) afgewerkt worden en dit conform de geldende EPB-regelgeving.

2.4.5.2 Erfscheidingen

- §1. Afsluitingen hebben een maximale hoogte van:
- 1 meter in de voortuinzone bij gesloten afsluitingen
 - 2 meter in de voortuinzone bij open afsluitingen
 - 2 meter in de zij- en achtertuinzone of 2,50 meter mits akkoord aanpalende eigenaar

2.4.6. Technische installaties

2.4.6.1 Schotelantennes

- §1. Schotelantennes mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en bevinden zich op minstens 1 meter van de perceelgrens.
- §2. Schotelantennes mogen worden geplaatst op het dak van het hoofdgebouw en mogen worden geplaatst aan achtergevels van het hoofdgebouw als dit op het dak fysiek niet mogelijk is.
- §3. Schotelantennes mogen worden geplaatst op daken van bijgebouwen indien dit op het dak of aan de achtergevel van het hoofdgebouw fysiek niet mogelijk is.

2.4.6.2 Klimaatbeheersingssystemen

- §1. Het plaatsen van een buitenunit met ventilatoren is verboden tenzij het specifiek geluid (Lsp) van de ventilatoren in open lucht voldoet aan de geluidsnormen zoals bepaald in hoofdstuk 4.5.4 van Vlare II.

Er wordt gesproken van een architectonisch geheel vanaf drie esthetisch homogeen gekoppelde woningen of bij een duidelijk aantoonbaar wijkkarakter.

De afwerking van een scheidingsmuur dient te gebeuren in gevelsteen, tenzij anders overeengekomen met de aanpalende eigenaar.

Gesloten afsluitingen in de voortuin mogen maximaal 1 meter hoog zijn ter vrijwaring van de verkeersveiligheid.

De regelgeving is ook van toepassing bij hoekpercelen.

Volgende voorwaarden voor de inrichting van technische installaties dienen in chronologische volgorde gelezen te worden. Zo kunnen schotelantennes op het dak van het hoofdgebouw worden geplaatst op voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Klimaatbeheersingssystemen zijn bijvoorbeeld airconditionings, koelgroepen... Het Lsp wordt bepaald

volgens de meetvoorschriften in de betreffende wetgeving, ter hoogste van de dichtstbijzijnde vreemde woning.

2.4.7. **Bijgebouwen**

§1. Bijgebouwen worden ingeplant:

- ofwel op minstens 1 meter van de perceelgrenzen
- ofwel op de perceelgrens indien gebouwd wordt tegen een bestaand en vergund (geacht) gebouw
- ofwel op de perceelgrens

Indien het bijgebouw op de perceelgrens wordt ingeplant, zal tijdens de aanvraag tot omgevingsvergunning het standpunt van de aanpalende eigenaar(s) gevraagd worden.

De spatiëring tussen de perceelgrenzen is ingeschreven om een degelijk onderhoud van de bijgebouwen mogelijk te maken.

Artikel 2.5. Afbraak en verbouwingen

Verordenende bepalingen

2.5.1. Afbraak en verbouwingen

- §1. Tijdens de afbraakwerken of verbouwingen dienen de gevel(s) van de burens beschermd te worden.
- §2. Het slopen van woningen in gesloten of halfopen bebouwing is enkel mogelijk wanneer er langs de straatzijde een afsluiting wordt geplaatst en de gevels van de aanpalende gebouwen afgewerkt worden zodat ze wind- en vochtdicht zijn.

Artikel 2.6. Tuinzones

Verordenende bepalingen

2.6.1. Voortuinzone

- §1. Dit voorschrift is niet van toepassing op de hoofdfuncties detailhandel en vrije beroepen.
- §2. Groenterreinindex: minimaal 50% moet met levend groen worden ingericht
- de overige 50% van de oppervlakte van de voortuinzone mag verhard worden
 - niet-verharde delen van de voortuin mogen niet gebruikt worden als autostaanplaats
- §3. Bebouwing in de voortuin is verboden, met uitzondering van de plaatsing van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, afsluitingen...

Fietstrommels kunnen uitzonderlijk toegestaan worden, indien aan volgende voorwaarde wordt voldaan:

- gesloten bebouwing
- de fietstrommel wordt gebufferd met een groenscherm met een maximale hoogte van 1,50 meter
- de fietstrommel heeft een maximale hoogte van 1,60 meter
- de fietstrommel is een losstaande constructie niet aangebouwd aan het hoofdgebouw

De verharding voor fietstrommel wordt tot een maximum van 4 m² niet meegerekend in de maximaal toegelaten verharding in de voortuinstrook.

Toelichtende bepalingen

De afbraak van woningen in gesloten of halfopen bebouwing dient gevolgd te worden door nieuwbouw om hiaten en wachtgevels in het straatbeeld te vermijden.

Toelichtende bepalingen

Het moet gaan om levend groen. Inrichtingen met schors, steenslag, etc. worden meegerekend bij verharde oppervlakte.

Een minimale groenterreinindex wordt vooropgesteld om een duurzame waterhuishouding te garanderen en om de beeld- en leefkwaliteit van de buurt te verhogen. Een groene inrichting draagt bij aan een aangenamer straatbeeld en verhoogt bovendien de ecologische natuurwaarden.

Een groenscherm bestaat uit een doorlevende groenhaag.

De fietstrommels zullen steeds worden getoetst aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

- §4. De maximale breedte van een oprit bedraagt ter hoogte van de rooilijn:
- bij smalle percelen (maximaal 6 meter perceelbreedte): maximaal 3 meter
 - bij grotere percelen (minimaal 20 meter perceelbreedte): maximaal 6 meter.
 - in alle andere gevallen: maximaal 4 meter

2.6.2. Zijtuinen

- §1. De zijtuinstrook is bouwvrij
- eengezinswoningen: verharding en constructies zijn enkel toegelaten in de aanleg van een tuinpad of een oprit naar een vergunde (of vergund geachte) garage of stalplaats voor fietsen
 - meergezinswoningen: verharding en constructies zijn enkel toegelaten in functie van het plaatsen van fietsenstallingen en de aanleg van opritten of parkeerplaatsen
 - een garage of carport in de bouwvrije zijtuinstrook is toegelaten, mits er tijdens omgevingsvergunningsaanvraag het standpunt van de aanpalende eigenaar(s) wordt gevraagd
 - het plaatsen van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, speeltoestellen, afsluitingen... is toegelaten
 - uitsprongen aan de zijgevels mogen niet binnen de bouwvrije zijtuinstrook reiken.

2.6.3. Achtertuinen

- §1. De achtertuinzone moet aansluiten bij de wooneenheid.
- §2. De achtertuinzone moet zich bevinden binnen de bestemmingszone 'woongebied'.
- §3. Eengezinswoningen
- achtertuinzone: minimaal 6 meter diep en minimaal 60 m² aaneengesloten oppervlakte
 - groenterreinindex:
 - minimaal 50% van de achtertuinzone moet met levend groen worden ingericht
 - de overige 50% van de achtertuinzone mag verhard worden, maximaal 50% hiervan mag gebruikt worden voor bijgebouwen, garages etc. met een absoluut maximum van 125 m²

Een oprit wordt begrepen als een toerit naar een vergunde garage, carport of een vergunde autostaanplaats.

De maximale breedte van de oprit is ook van toepassing indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn.

Een tuinpad heeft een maximale breedte van 1,50 meter.

Bij aanleg van parkeerplaatsen in de zijtuinstroken dient mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende eigenaars zoveel mogelijk vermeden te worden (bijvoorbeeld door middel van een groenscherm of afsluiting). Hiervoor is een beoordeling per aanvraag noodzakelijk. Dit voorschrift geeft dan ook geen vrijgeleide om onzorgvuldig de volledige zijtuinstrook te verharden.

Een garage of carport in de bouwvrije zijtuinstrook heeft een maximale bouwdiepte van 6 meter.

De achtertuin moet aansluiten bij de gelijkvloerse wooneenheid. Dit om te voorkomen dat enkel restruimte als achtertuinstrook wordt meegerekend.

De oppervlakte van de achtertuinzone wordt berekend vanaf het verste punt van de achtergevel tot aan de achterste perceelgrens. In het geval van een achterontsluiting wordt gerekend tot aan het achterste gevelvlak van de garages.

Een minimale groenterreinindex wordt vooropgesteld om een duurzame waterhuishouding te garanderen en om de leefkwaliteit te verhogen. Een groene inrichting verhoogt bovendien de ecologische natuurwaarden.

§4. Meergezinswoningen

- achtertuintzone: minimaal 8 meter diep en minimaal 60 m² aaneengesloten oppervlakte. Bij aanwezigheid van meerdere wooneenheden op het gelijkvloers moet het totaal van de gehele achtertuin (verdeeld over de wooneenheden) hieraan voldoen
- groenterreinindex voor meergezinswoningen met ondergrondse parking
 - minimaal 50% van de achtertuintzone moet met levend groen worden ingericht
 - de overige 50% van de achtertuintzone mag verhard worden, maximaal 50% hiervan mag gebruikt worden voor bijgebouwen, garages etc.
- groenterreinindex voor meergezinswoningen met bovengrondse parking
 - minimaal 25% van de achtertuintzone moet met levend groen worden ingericht
 - de overige 75% van de achtertuintzone mag verhard worden, maximaal 50% hiervan mag gebruikt worden voor bijgebouwen, garages etc.

Bij meergezinswoningen moet ter bescherming van de privacy een diepere minimale achtertuintstrook aanwezig zijn. Immers zorgt wonen op verdieping voor een sterkere inkijk op de omgeving.

Indien bij bestaande wooneenheden de achtertuintstrook reeds kleiner is dan het opgelegde minimum kan deze strook niet verder verkleinen maar kan de bestaande bebouwde oppervlakte wel behouden blijven voor zover deze past binnen de maximale bouwdieptes van art.2.4.2.

Artikel 2.7. Onbebouwde ruimte bij verkavelingen, groepswooningbouw en meergezinswoningen

Verordenende bepalingen

2.7.1. Tuinzones

§1. Artikel 2.6 blijft onverminderd van toepassing.

2.7.2. Groenruimte

§1. Bij een vergunningsaanvraag voor een meergezinswoning moet per wooneenheid een bijdrage geleverd worden voor de aanleg van de openbare ruimte (cf. belastingsreglement).

§2. Bij nieuwe verkavelingen en/of groepswooningbouwprojecten met aanleg van wegenis moet minstens 10% van de oppervlakte ingericht worden als (semi)publiek groen (volgens plan).

- de (semi)publiek toegankelijke groenruimte wordt enkel meegerekend bij een minimale breedte van 3 meter
- de nieuwe oppervlakte (semi)openbare groenruimte binnen een nieuwe verkaveling/groepswooningbouwproject wordt niet meegerekend bij de berekeningen voor de totale woondichtheid

Toelichtende bepalingen

Dit is niet van toepassing bij verkaveling of groepswooningbouw met wegenis. Hierbij wordt reeds een minimale groennorm opgelegd.

2.7.3. Multifunctioneel openbaar domein

- §1. Bij nieuwe verkavelingen en/of groepswoningbouwprojecten met aanleg van wegenis moet minstens 5% multifunctioneel openbaar domein worden voorzien.

Het multifunctioneel openbaar domein heeft een dubbele functie. Deze ruimte wordt standaard als parking voor bezoekers en omwonenden voorzien (conform hoofdstuk 5.4 van deze verordening). Maar kan ook in samenspraak met de gemeente voorzien worden als groenruimte. (Het aanleggen van dit openbaar domein staat los van de verplichte parkeernormen in hoofdstuk 5.2.)

Hoofdstuk 3. WOONKWALITEIT

Artikel 3.1. Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen

3.1.1. Wooneenheden

- §1. De normen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op elke wooneenheid.
- §2. De normen zijn van toepassing bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor (grondige) verbouwing, herbouw, nieuwbouw, het wijzigen van het aantal wooneenheden en wijzigingen van hoofdfunctie, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.
- §3. De normen van de woonkwaliteit zijn niet van toepassing op wooneenheden waarvan de opdeling reeds vergund werd, dan wel geacht vergund te zijn.

Artikel 3.2. Kwaliteitsnormen

Verordenende bepalingen

3.2.1. Minimale comforteisen

- §1. Elke wooneenheid moet minstens beschikken over:
- één toegangsdeur
 - één leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
 - één slaapruiimte
 - een afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit:
 - een wastafel (voorzien van stromend koud en warm water)
 - een bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
 - minstens één toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening), die:
 - bereikbaar is van in de wooneenheid

Toelichtende bepalingen

Artikel 1.1 blijft onverminderd van toepassing.

Toelichtende bepalingen

- door afscheiding van een deur, geplaatst in een volle wand die doorloopt over de volledige breedte en hoogte van de ruimtes
- één individuele berging in de wooneenheid
- één private bruikbare buitenruimte

§2. De verschillende ruimtes dienen niet strikt gescheiden te zijn van elkaar.

3.2.2. Minimale vloeroppervlakte en normen

§1. Voor de volledige wooneenheid gelden volgende minimale netto vloeroppervlakten:

- bij een studio: 47 m²
- vanaf één aparte slaapkamer: 52 m²

§2. Vanaf een tweede aparte slaapkamer moet 15 m² netto vloeroppervlakte per bijkomende slaapkamer worden voorzien.

§3. De individuele berging heeft een minimale oppervlakte van 2 m².

§4. Bij een project met meerdere wooneenheden moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden minimaal 72 m² bedragen. Er dient een variatie in de oppervlaktes van de wooneenheden bekomen te worden.

§5. Ruimten onder hellende daken worden gerekend vanaf 1,50 meter vrije hoogte tussen vloer en plafond. Dit op voorwaarde dat er elders in dezelfde ruimte minimaal 2,20 meter hoogte wordt gehaald.

3.2.3. Vrije hoogte

§1. Leefruimten hebben een minimale hoogte van 2,50 meter. Keuken en slaapkamer hebben een minimale hoogte van 2,40 meter. Uitzonderingen hierop zijn:

- bestaande ruimten die reeds als leefruimte in gebruik waren voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening
- leefruimten onder hellende daken waarvoor steeds een minimale hoogte van 2,40 meter moet gerespecteerd worden

§2. Woonlagen en leefruimten die deels onder het maaiveld worden ingericht, zijn slechts toegelaten indien het plafond zich minimum 1,20 meter boven het maaiveld bevindt, ze niet ingesloten zijn en een rechtstreekse verlichting en verluchting hebben.

Een project met meerdere wooneenheden heeft bij voorkeur een gevarieerd woonaanbod met zowel kleine wooneenheden (voor bijvoorbeeld alleenstaanden) en grote wooneenheden (voor bijvoorbeeld gezinnen met kinderen).

3.2.4. **Daglicht**

- §1. Leefruimten en slaapkamers dienen verplicht rechtstreeks daglicht te ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of dakvlakken.
-

3.2.5. **Buitenruimte**

- §1. Bij nieuwbouw of herbouw moeten alle wooneenheden die niet beschikken over een achtertuin, een private bruikbare buitenruimte hebben met een minimale oppervlakte die gelijk is aan 5% van de netto vloeroppervlakte van de wooneenheid. Deze buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 4 m² en moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de wooneenheid. Deze buitenruimte moet een diepte hebben van minimaal 1,20 meter.

Met dit artikel wordt de voorkeur gegeven aan de aanwezigheid van een minimale kwalitatieve buitenruimte voor wooneenheden op verdieping.

Artikel 3.3. Afwijkingsmogelijkheden

Verordenende bepalingen

3.3.1. **Erfgoedwaarden**

- §1. Indien de historische structuur van het pand het niet toelaat één wooneenheid te voorzien, die voldoet aan de minimale vloeroppervlakte en normen, zoals omschreven in artikel 3.2.2. en artikel 3.2.5 van deze verordening, kan een gemotiveerde afwijking worden aangevraagd.
-

3.3.2. **Sociale huisvesting**

- §1. Bij aanvragen door een sociale huisvestingsmaatschappij kan een gemotiveerde afwijkingaanvraag ingediend worden voor de minimale vloeroppervlakte en normen, zoals omschreven in artikel 3.2.2. en artikel 3.2.5. van deze verordening.

Toelichtende bepalingen

Hoofdstuk 4. OPENBAAR DOMEIN

Artikel 4.1. Uitsprongen

Verordenende bepalingen

4.1.1. Uitsprongen boven openbaar domein

- §1. Uitsprongen boven het openbaar domein zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
- maximale diepte van 0,60 meter
 - minimaal 2,50 meter vrije hoogte onder de uitsprong
 - minimaal 0,90 meter (loodrecht gemeten afstand) tot boordsteen van de straat
 - minimaal 0,60 meter zijdelingse afstand tot aanpalende eigendom, uitgezonderd wat de kroonlijsten en regenwaterafvoerbuizen betreft of mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaars
- §2. Deuren, ramen en poorten op het gelijkvloers of van de kelder verdieping mogen niet boven het openbaar domein opendraaien.
-

4.1.2. Zonnewering / zonneluifel

- §1. Zonnewering boven het openbaar domein is toegelaten onder volgende voorwaarden:
- minimaal 2,50 meter vrije hoogte onder het laagste deel van de zonnewering
 - niet boven de rijweg
 - minimaal 0,90 meter (loodrecht gemeten afstand) tot boordsteen van de straat
 - de zonnewering is inklapbaar of oprolbaar
 - de zonnewering is zelfdragend vanaf de gevel en heeft geen bijkomende steun, noch door middel van steunpalen op de grond noch door middel van steunstaven op de gevel

Toelichtende bepalingen

De uitsprongen worden gemeten vanaf de vlakke gevelmuur.

Artikel 4.2. Publiciteit

Verordenende bepalingen

4.2.1. Publiciteit op de gevel langs het openbaar domein

§1. Publiciteit op de gevel langs het openbaar domein is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- publiciteit gelijklopend met het gevelvlak:
 - maximale uitsprong: 0,30 meter
 - hoogste punt op maximaal 4,50 meter boven het voetpad, uitgezonderd aanplakborden
- publiciteit loodrecht op het gevelvlak:
 - maximale uitsprong: 1 meter
 - minimaal 2,50 meter vrije hoogte onder de publiciteit
- minimaal 0,90 meter (loodrecht gemeten afstand) tussen verst uitstekende punt en boordsteen van de straat
- minimaal 1 meter zijdelingse afstand ten opzichte van de perceelsgrens, uitgezonderd mits uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaars

Toelichtende bepalingen

Voor publiciteitsinrichtingen die herkenbaar zijn vanaf gewestwegen en/of autosnelwegen wordt verwezen naar de gewestelijke verordening inzake publiciteitsinrichtingen (van zodra deze in voege is).

De uitsprongen worden gemeten vanaf de vlakke gevelmuur.

Hoofdstuk 5. MOBILITEIT

Artikel 5.1. Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen

5.1.1. Wonen

- §1. Dit onderdeel is van toepassing op het bouwen van nieuwe wooneenheden, het herbouwen of uitbreiden van bestaande wooneenheden, functiewijzigingen of het vermeerderen van het aantal wooneenheden.
- §2. De noodzakelijke parkeerplaatsen dienen steeds op de aansluitende eigendommen toebehorende aan de aanvraag te worden ingericht.
- §3. Bij meergezinswoningen of een woonproject geldt dat de parkeerplaatsen maximaal (semi)ondergronds of inpandig worden ingericht. Vanaf 12 wooneenheden moeten alle noodzakelijke parkeerplaatsen (semi)ondergronds ingericht worden, uitgezonderd de (verplichte) parkeerplaatsen voor bezoekers en omwonenden.
- §4. Een inpandige garage of parkeerplaats binnen het hoofdgebouw wordt niet toegelaten indien de voorgevelbreedte minder dan 7 meter bedraagt. Bij een hoekperceel worden alle voorgevels meegerekend.

5.1.2. Algemeen

- §1. De verplichtingen voortkomend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de omgevingsvergunning. Dit wil zeggen dat:

Toelichtende bepalingen

De voorkeur wordt gegeven aan gegroepeerde parkeervoorzieningen. Indien mogelijk moet er zoveel mogelijk aangesloten worden bij reeds bestaande parkeervoorzieningen en ontsluitingen, dit om fragmentatie te vermijden.

Bovengrondse inrichtingen dienen steeds gemotiveerd te worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Bijkomende parkeerplaatsen of stallingen (boven het verplichte aantal) kunnen indien hiervoor een grondige reden bestaat bovengronds aangelegd worden. Hier wordt bijvoorbeeld gedacht aan de mogelijkheid tot aansluiting bij achterontsluitingen.

Bestaande (vergunde) garages in een woning met een voorgevelbreedte van minder dan 7 meter kunnen behouden blijven.

- de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen nodig om te voldoen aan deze verordening als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de functies waar ze voor werden ingericht en de vergunning werd afgeleverd blijven bestaan
 - ze geen andere functie mogen krijgen of voor iets anders gebruikt worden
 - bij het later opsplitsen van een wooneenheid de parkeernorm ook hierop toegepast dient te worden
- §2. Indien men de nodige parkeerplaatsen niet kan realiseren bestaat er de mogelijkheid om hiervan af te wijken (zie artikel 5.4).
- §3. Alle parkeerplaatsen moeten autonoom te bereiken zijn. Twee parkeerplaatsen gelegen in het verlengde van elkaar kunnen slechts in rekening worden gebracht als één parkeerplaats.
- §4. Het verplicht opgelegd aantal parkeerplaatsen kan bij ondergrondse garages maximaal voor 50% gerealiseerd worden in de vorm van garageboxen.
- §5. Parkeerplaatsen voor bezoekers en/of omwonenden moeten publiek toegankelijk zijn, rechtstreeks op (voorziene) wegen aansluiten en gerealiseerd worden als een aaneengesloten oppervlakte.
- §6. De ligging van de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen moet op het inplantingsplan worden aangegeven.
- §7. Bij ondergrondse parkeergarages moet voor elke parkeerplaats de mogelijkheid tot aansluiting voor elektrische wagens voorzien worden.

Er dient niet voor elke parkeerplaats een effectief aansluitpunt voorzien te worden. Wel wordt er verwacht dat de nodige bekabeling voor elektriciteit reeds aanwezig is zodanig dat eigenaars op later tijdstip kunnen aansluiten indien gewenst.

Artikel 5.2. Normen parkeer- en fietsstalplaatsen

Verordenende bepalingen

5.2.1. Algemeen

- §1. Indien er na de berekening van de normen voor parkeerplaatsen en/of fietsstalplaatsen decimale getallen worden bekomen, wordt er afgerond tot op de eenheid.

Toelichtende bepalingen

Voorbeelden van de afrondingsregel zijn:

- 1,4 wordt 1 parkeerplaats
- 1,5 worden 2 parkeerplaatsen
- 1,6 worden 2 parkeerplaatsen

5.2.2. Eengezinswoningen

- §1. Nieuwbouw of herbouw van één eengezinswoning
- minimum 1 parkeerplaats
 - geen parkeernorm bij gesloten bebouwing met een voorgevelbreedte van minder dan 8 meter en een voorgevellijn op minder dan 5 meter van de rooilijn
- §2. Verkavelingen of groepswoningbouw
- in geval van minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 parkeerplaats per eengezinswoning
 - in geval van 12 of meer wooneenheden: minimum 1,2 parkeerplaatsen per eengezinswoning.
- §3. Verkavelingen of groepswoningbouw met wegenis
- in geval van minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 parkeerplaats per eengezinswoning
 - in geval van 12 of meer wooneenheden:
 - minimum 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid
 - vanaf inwerkingtreding van PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'
 - project gelegen in kleinstedelijk gebied: minimum 1,5 parkeerplaatsen per eengezinswoning
 - project gelegen in buitengebied: minimum 1,2 parkeerplaatsen per eengezinswoning

5.2.3. Meergezinswoningen

- §1. Nieuwbouw of herbouw van meergezinswoningen
- parkeerplaatsen
 - minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 per wooneenheid
 - meer dan 12 wooneenheden: minimum 1,2 per wooneenheid
 - fietsstalplaatsen
 - minimum 1 per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer
- §2. Nieuwbouw of herbouw van meergezinswoningen met wegenis
- parkeerplaatsen
 - minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 per wooneenheid

Parkeerplaatsen mogen aangelegd worden in collectief verband, bijvoorbeeld een erfonthuizing met garages.

Bij projecten met wegenis moeten de aan te leggen parkeerplaatsen boven 1 (respectievelijk 0,2 of 0,5 per wooneenheid), worden voorzien als parking voor bezoekers of omwonenden en moeten zodanig aangelegd worden. Bijvoorbeeld indien er 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien moeten worden, dient hiervan 0,2 parkeerplaats per wooneenheid worden aangelegd als parking voor bezoekers of omwonenden.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied en buitengebied is voorzien in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'.

Er dient steeds één fietsstalplaats per woongelegenheid (ongeacht het aantal slaapkamers) voorzien te worden. Ook studio's zonder een ingerichte slaapkamer dienen te voorzien in één fietsstalplaats. Bijkomend moet per slaapkamer één fietsstalplaats voorzien te worden. Een woongelegenheid met bijvoorbeeld 1 (hoofd-)slaapkamer dient te voorzien in twee fietsstalplaatsen.

Bij projecten met wegenis moeten de aan te leggen parkeerplaatsen boven 1 (respectievelijk 0,2 of 0,5 per wooneenheid), worden voorzien als parking voor bezoekers of

- meer dan 12 wooneenheden:
 - minimum 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid
 - vanaf inwerkingtreding van PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren':
 - project gelegen in kleinstedelijk gebied: minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid
 - project gelegen in buitengebied: minimum 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid
- minimum 1 per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer
- fietsstalplaatsen
 - minimum 1 per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer

omwonenden en moeten zodanig aangelegd worden. Bijvoorbeeld indien er 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien moeten worden, dient hiervan 0,2 parkeerplaats per wooneenheid worden aangelegd als parking voor bezoekers of omwonenden.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied en buitengebied is voorzien in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'.

5.2.4. Wooneenheden voor doelgroepen

§1. Sociale woningbouw

- parkeerplaatsen
 - huurwooneenheden: minimum 0,8 per wooneenheid
 - koopwooneenheden: minimum 1 per wooneenheid
- fietsstalplaatsen
 - minimum 1 per wooneenheid

§2. Erkende assistentiewoningen

- parkeerplaatsen
 - minimum 0,7 per wooneenheid
- fietsstalplaatsen
 - minimum 0,7 per wooneenheid

§3. Woonzorgcentra

- parkeerplaatsen
 - minimum 0,5 per kamer
- fietsstalplaatsen
 - minimum 0,2 per kamer

Artikel 5.3. Realisatie parkeer- en fietsstalplaatsen

Verordenende bepalingen

5.3.1. Afmetingen parkeer- of fietsstalplaatsen

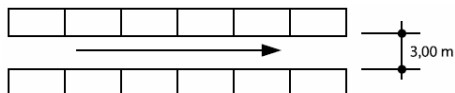
§1. Verplicht te realiseren parkeer- of fietsstalplaatsen moeten voldoen aan volgende minimale afmetingen (diepte x breedte x vrije hoogte (indien van toepassing))

- parkeerplaatsen
 - garage of carport: 5,50 meter x 3 meter x 2,30 meter
 - garage voor personen met verminderde beweeglijkheid: 6 meter x 3,50 meter x 2,30 meter
 - autostaanplaats: 5,50 meter x 2,50 meter
 - autostaanplaats voor personen met verminderde beweeglijkheid: 6 meter x 3,50 meter
 - ondergrondse autostaanplaats waarvan de zijde grenst langsheen een volle muur: 5,50 meter x 2,80 meter x 2,00 meter
- fietsstalplaatsen
 - fietsstalplaatsen op gelijke hoogte: 1,80 meter x 0,75 meter x 1,25 meter
 - fietsstalplaatsen op alternerende hoogten: 1,80 meter x 0,40 meter x 1,25 meter
 - fietsstalplaatsen bij verticale plaatsing (hangend aan plafond of muur): 1,50 meter x 0,75 meter x 2,10 meter

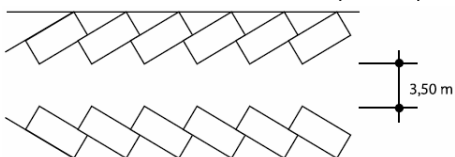
5.3.2. In- en uitritten parkeerplaatsen

§1. In- en uitritten van garages en parkeerplaatsen dienen te voldoen aan volgende minimale breedtes:

- 3 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt (cf. evenwijdig met de rijrichting)

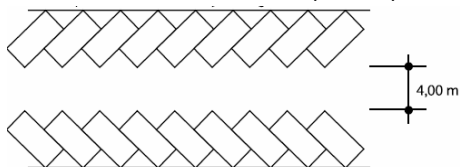


- 3,50 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt

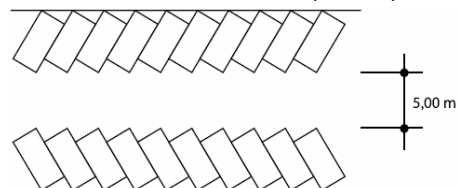


Toelichtende bepalingen

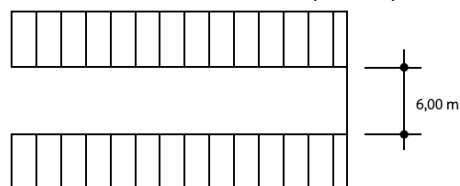
- 4 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt



- 5 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt



- 6 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt (cf. loodrecht op de rijrichting)



5.3.3. Hellingsgraden toeritten ondergrondse parkeerplaatsen

§1. De maximale gemiddelde hellingsgraad voor toeritten bedraagt:

- 4% voor de eerste 5 meter vanaf de rooilijn
- maximum 20% voor de overige delen van de helling

5.3.4. Toegankelijkheid fietsstalplaatsen

§1. De plaatsing van de fietsstalplaatsen moet geoptimaliseerd worden inzake goede toegankelijkheid, dit impliceert dat een fietsstalling zich zo dicht mogelijk bij de openbare weg bevindt en hoogteverschillen zoveel mogelijk vermeden worden.

De helling mag in geen geval op het openbaar domein worden voorzien.

Een fietsstalplaats op het gelijkvloers is toegankelijker dan in een kelder.

5.3.5. Achterontsluitingen

5.3.5.1 Algemeen

- §1. De achterontsluiting moet minimum 6 meter breed zijn, indien dit niet het geval is, moet de bouwlijn van de garages inspringen om deze breedte te bekomen.
- §2. De bouwdiepte van de constructie is beperkt tot 6 meter (maximaal 8 meter indien akkoord van de aanpalende eigenaar en indien conform de voorschriften van de minimale oppervlakte voor de tuinzone).
- §3. Toegangs- en garagepoorten dienen open te draaien op privaat domein.
- §4. De hoofdfunctie is beperkt tot autostalplaats.

5.3.5.2 Constructies

- §1. Bij inrichting van verhardingen:
 - moeten vrijstaande gevels van aanpalende percelen op een esthetische wijze vorst- en vochtvrij afgewerkt worden
- §2. Bij inrichting van carports:
 - op de perceelgrens moeten scheidingsmuren vorst- en vochtvrij worden afgewerkt
 - op percelen met een breedte kleiner dan 6 meter moet de volledige perceelbreedte bebouwd worden
 - is het gabarit beperkt tot één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 3,50 meter onder plat dak
- §3. Bij inrichting van garages:
 - moeten vrijstaande gevels van aanpalende percelen op een esthetische wijze vorst- en vochtvrij afgewerkt worden
 - op percelen met een breedte kleiner dan 6 meter moet de volledige perceelbreedte bebouwd worden
 - dienen de gevels esthetisch en homogeen afgewerkt te worden met gevelmetselwerk of bepleistering
 - is het gabarit beperkt tot één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 3,50 meter onder plat dak

Artikel 5.4. Afwijkingmogelijkheden

Verordenende bepalingen

5.4.1. Afwijkingen wegens erfgoedwaarden

- §1. Mits voorafgaand akkoord van de vergunningverlenende overheid, kan een vrijstelling voor de parkeernormen worden bekomen voor panden die zijn opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed, panden die zijn beschermd als monument en panden die gelegen zijn binnen een beschermd stad- of dorpsgezicht, indien de inrichting van parkeerplaatsen het erfgoed aantast.
-

5.4.2. Overige afwijkingmogelijkheden

- §1. Afwijkingen op het aantal fietsstalplaatsen zijn niet toegelaten.
- §2. Afwijkingen op het aantal parkeerplaatsen
- indien een of meerdere te voorziene parkeerplaatsen niet kunnen worden gerealiseerd, kan voor maximum 1/3de van de vereiste normen een afwijking worden toegestaan mits:
 - akkoord van de vergunningverlenende overheid
 - toepassing van het belastingreglement
 - indien het ruimtelijk onmogelijk is om de minimaal noodzakelijke parkeerplaatsen in te richten (en dit duidelijk wordt gemotiveerd) kan in uitzonderlijk geval een bijkomende afwijking aangevraagd worden, mits toepassing van het belastingreglement
 - indien er parkeerplaatsen voor deelauto's worden ingericht, kan een vrijstelling op het aantal parkeerplaatsen worden gevraagd (cfr. het belastingsreglement). Van zodra het gebruik van de deelauto wegvalt, is de afwijking niet langer van toepassing en moet er voldaan worden aan bovenvermelde normen.

Toelichtende bepalingen

De aanvraag tot een afwijking van het aantal parkeerplaatsen dient gemotiveerd te worden op basis van kaartmateriaal en een motivatienota.

Deze bijkomende afwijking kan enkel in uitzonderlijke omstandigheden. Bijvoorbeeld bij de herbouw van een meergezinswoning op een hoekperceel waarbij geen parkeerplaatsen ingericht kunnen worden. Idealiter wordt in dergelijke situaties een aanpalend perceel bijgekocht om toch te voldoen aan de voorschriften.

Hoofdstuk 6. TERMINOLOGIE

Term

45°-regel

aanbouw

assistentiewoning

bijgebouw

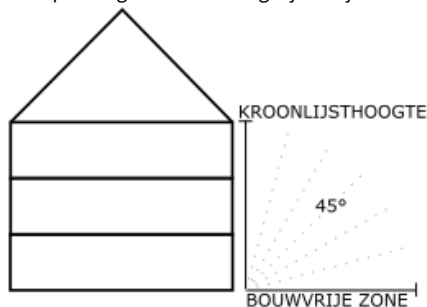
blinde voorgevel

bouwdiepte

bouwhoogte

Definitie

De inplantingsafstand dient gelijk te zijn aan of groter te zijn dan de kroonlijsthoogte van het gebouw.



Figuur 10: illustratie 45°-regel

Uitbreiding op het gelijkvloers aan het hoofdgebouw waarbij een wijziging aan de bestaande gevels noodzakelijk is.

Een individuele aangepaste woning of wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg. Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. (Woonzorgdecreet)

Een gebouw in de achter- of zijtuinzone, losstaand van het hoofdgebouw .

Een voorgevel waarin geen raamopeningen zijn aangebracht. Pas wanneer er minimaal één raamopening aanwezig is (een deuropening met glazen deur wordt niet als dusdanig beschouwd) wordt de voorgevel niet meer gedefinieerd als blinde gevel.

Afstand tussen de voorgevel op de bouwlijn en de achtergevel aan de buitenzijde gemeten (inclusief aanbouw).

Hoogte van een gebouw gemeten van de nulpas tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.

 bouwlaag

 Het bovengronds horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus. Het dakvolume wordt niet meegerekend als een bouwlaag.

 bouwlijn

 Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter.

 buitenruimte

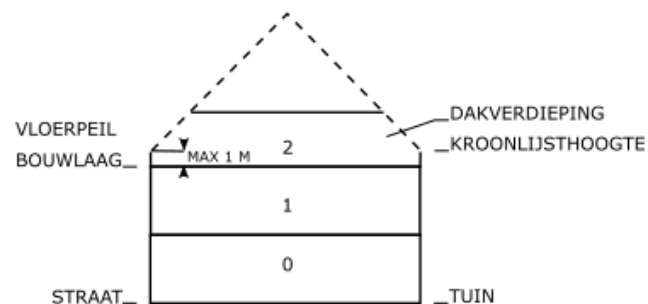
 Toegankelijke ruimte in open lucht. Zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen op de verdiepingen.

 buurtwinkel

 Detailhandelszaken die overwegend producten voor dagelijkse voeding aanbieden, zoals bakkers, groente- en fruitwinkels, slagerijen, vis- en zuivelwinkels. Eveneens opgenomen zijn superettes en natuurvoedingswinkels, die in veel gevallen een alternatief vormen voor de buurtwinkels. Een buurtwinkel heeft een netto winkelvloeroppervlakte van maximum 400 m².

 dakverdieping

 De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1 meter onder de kroonlijst bevindt.



Figuur 11: illustratie dakverdieping

 effectief overstromingsgevoelig gebied

 Dit zijn gebieden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het om de 100 jaar of frequenter overstroomt. De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in Vlaanderen (Geoloket Watertoets) toont onder andere de overstromingsgevoelige gebieden.

 fietsstalplaats

 Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, steunmuur...) voor het stallen van één fiets.

 fietstrommel

 Een fietstrommel is een overdekte en afsluitbare bergplaats met ruimte voor circa 5 fietsen.

gekoppelde bebouwing

Een gekoppelde éénheid van minstens drie ééngezinswoningen waarvan 1 in gesloten en 2 in halfopen verband.

gelijkvloerse verdieping

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de nulpas.

gesloten bebouwing - rijbebouwing

Een tweegevelgebouw. De twee zijgevels zijn volledig gesloten. Het gebouw vindt aansluiting bij twee andere gebouwen.

gevelvlak

Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

halfopen bebouwing

Een driegevelgebouw. Eén van de zijgevels is volledig gesloten en vindt aansluiting bij een andere gebouw.

herbouw

Een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

inbreidingsproject

Een project voor woonontwikkeling op een terrein dat ingesloten wordt door andere gebouwen. Het project beoogt een functionele of morfologische verdichting van het bebouwd weefsel.

in pandig terras

Een overdekt terras op de verdieping dat zich binnen het gevelvlak bevindt.

hoofdgebouw

Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.

kroonlijst

Het snijvlak tussen een verticale gevel met een hellend dak of de dakrandafwerking bij plat dak.

kroonlijsthoogte

Hoogte van een gebouw die gemeten wordt van de nulpas tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

leefruimte

Een ruimte die ingericht is als woon- of verblijfsruimte waar verschillende activiteiten kunnen samen komen zoals een boek lezen, mensen ontvangen, televisie kijken, eten...

 levend groen

 Alle levende en natuurlijke plantmaterialen, zoals grassen (geen kunstgras), struiken en laag- en hoogstammige bomen.

 maaiveld

 Het natuurlijke terrein. Het maaiveld wordt gebruikt als nulpeil om hoogtes van constructies te bepalen. Aan de voorzijde van een gebouw zal het maaiveld overeenstemmen met het peil van het aangrenzende openbaar domein (stoep of straat), aan de tuinzijde (achter- of zijkant van een gebouw) zal het maaiveld overeenstemmen met de bovenkant van de (ongeroerde) grond / natuurlijke terrein aansluitend bij het gebouw aan deze zijde.

 meergezinswoning

 Een gebouw waarin minimum twee woonegelegenheden zijn ondergebracht.

 nieuwbouw

 Een gebouw dat wordt opgetrokken op een onbebouwd of gedeeltelijk bebouwd perceel zonder voorafgaande noemenswaardige sloopwerken.

 netto vloeroppervlakte

 Som van de gemeten oppervlakten tussen de binnenkant van de muren die de constructie omsluiten met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, de buitenmuren en de open terrassen welke boven het openbaar domein zijn gelegen. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de constructie vanaf een vrije hoogte van 1,5 meter (uitgezonderd garages).

 netto winkelvloeroppervlakte

 Winkeloppervlakte die in gebruik is voor directe verkoop van goederen, inclusief kassa's en verkoopruimtes, maar exclusief magazijnen, sanitaire ruimtes, enz.

 nokhoogte

 Hoogte van een gebouw gemeten van de nulpas tot de bovenkant van de nok bij gebouwen met hellende daken.

 open afsluiting

 Een afsluiting waardoor lichten en zichten mogelijk blijven, bijvoorbeeld in draad of draadgaas.

 open bebouwing

 Een vrijstaand gebouw dat geen aansluiting vindt bij een andere gebouw of bij andere gebouwen.

 parkeerplaats

 Een open, overdekte of gesloten ruimte (bijvoorbeeld oprit, carport, garage) waar één autovoertuig kan geparkeerd worden en die hiertoe speciaal aangelegd en uitgerust is.

 referentiebeeld

Het referentiebeeld wordt bepaald door gebouwen die het straatbeeld kenmerken en door hun eenheid in kenmerken een harmonische samenhang vertonen. Het referentiebeeld loopt aan weerszijden van de straat van het gebouw, waarvoor de omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend, en dit over een afstand van maximaal 100 meter. Het gebouw wordt steeds beoordeeld vanuit een logisch geheel in de omgeving.

Het referentiebeeld omvat onder andere:

- het aantal bouwlagen
- de kroonlijsthoogte
- de nokhoogte
- de dakhelling en dakvorm
- de gebruikte materialen

In het geval van een inbreidingsproject wordt gekeken naar het omliggende bouwblok als referentiebeeld (buitenschil).

 rooilijn

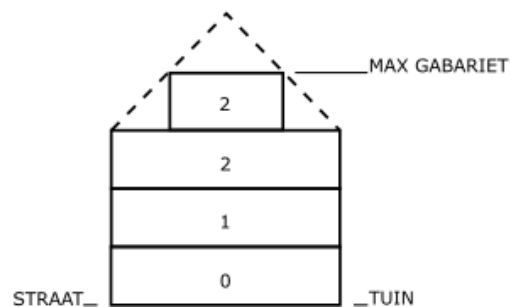
De huidige of toekomstige grens tussen de openbare domein en de aangelande eigendommen.

 sociale woning

Een huur- of koopwoning, bestemd tot hoofdverblijfplaats en die volledig onderhevig is aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

 teruggetrokken dakverdieping

Een dakvolume, meestal ingericht onder plat dak, dat zich op enige afstand van de voor- en achtergevellijn van het hoofdvolume bevindt. Het dakvolume bevindt zich binnen het maximaal toegelaten dakgabariet.



Figuur 12: illustratie teruggetrokken dakverdieping

 tweede bouwlijn

 Bouwen in tweede bouwlijn (bouworde) is het inplanten van gebouw(en), waarbij diepere bouwpercelen worden bebouwd door twee achter elkaar liggende constructies. Eén constructie is rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat en een tweede toegankelijk via de private weg.

 tweewoonst

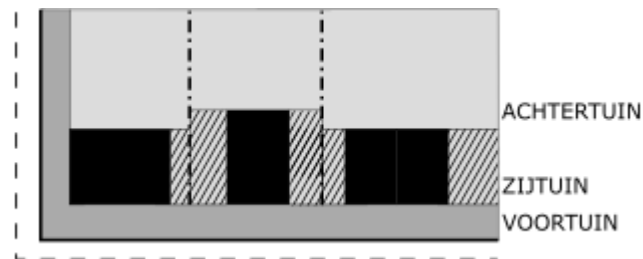
 Twee woongelegenheden tegen elkaar gebouwd, onder een gemeenschappelijk dak en visueel ogend als één geheel.

 toerit

 De wegenis ter ontsluiting van een project of verkaveling die aansluit op de hoofdrijbaan.

 tuinen

 Groen ingerichte onbebouwde ruimtes die aansluiten bij een wooneenheid.



Figuur 13: aanduiding tuinzones

 uitsprong

 Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of het dakvlak.

 verbouwen

 Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent worden behouden.

 verhardingen

 Alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard maken (al dan niet waterdoorlatend).

 vrij beroep

 Om van een vrij beroep te spreken, moet er worden voldaan aan volgende criteria:

- de dienstverlening bestaat hoofdzakelijk uit een intellectuele prestatie
- dit vergt een belangrijke voorafgaande opleiding en permanente vorming
- de beoefenaar draagt persoonlijk verantwoordelijkheid
- de dienstverlening gebeurt op een onafhankelijke wijze en handelt daarbij zowel in het belang van zijn/haar opdrachtgever, cliënt of patiënt, als in het algemeen belang

vrije hoogte

- de beroepsuitoefening is onderworpen aan een deontologie, die in het beroepsstatuut vastgelegd is.

waterdoorlatende verharding

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerpas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een dragende balkenstructuur.

wooneenheid

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde permeabiliteit een waterdoorlatend vermogen hebben, inclusief de onderbouw van de verharding. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen... De waterdoorlatendheid van de verharding wordt aangetoond via de opbouw van de verharding (cf. technische fiche, zie artikel 1.3.1.2.)

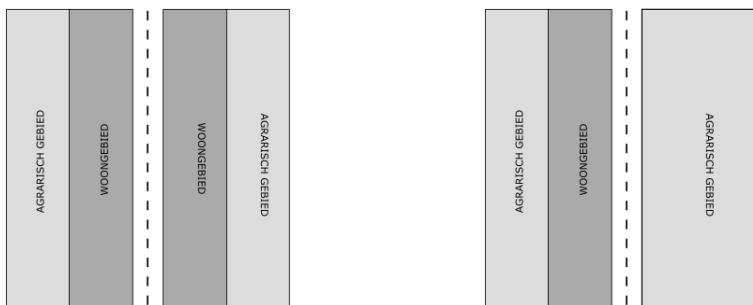
Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting.

Een *eengezinswoning* is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

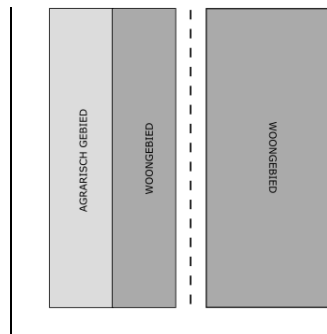
Het begrip *meergezinswoning* wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhal die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in open lucht). Een meergezinswoning kan beschikken over een private buitenruimte of terras.

woonlint

Woonlinten zijn woongebieden langs een weg, waar achter de woonzone een openruimtebestemming (agrarisch gebied, natuurgebied...) aanwezig is en aan de overzijde van de weg ook een woonlint of een openruimtebestemming gelegen is.



Figuur 14 en 15: voorbeelden van woonlinten



Figuur 16: geen woonlint, omwille van doorlopend woongebied