

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING



Gemeente Beveren

Gravenplein 8 - 9120 Beveren

Tel. 03 750 17 20

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp tot wijziging van de Algemene Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **6 december 2021** tot en met **5 januari 2022**.

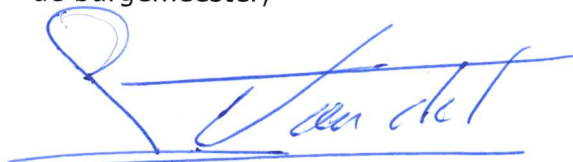
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **22 februari 2022**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

Inhoudstafel

Hoofdstuk 1.	Algemene bepalingen	5
Artikel 1.1	Toepassingsgebied	6
Artikel 1.2	Dossiersamenstelling	9
Artikel 1.3	Algemene afwijkingsmogelijkheden	11
Hoofdstuk 2	Uiterlijke kenmerken	12
Artikel 2.1	Toepassingsgebied	12
Artikel 2.2	Draagkracht	12
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, groepswooningbouw en meergezinswoningen	25
Hoofdstuk 3	Woonkwaliteit	26
Artikel 3.1	Toepassingsgebied	26
Artikel 3.2	Kwaliteitsnormen	26
Artikel 3.3	Afwijkingsmogelijkheden	28
Hoofdstuk 4	Openbaar domein	29
Artikel 4.1	Uitsprongen	29
Artikel 4.2	Publiciteit	30
Hoofdstuk 5	Mobiliteit	31
Artikel 5.1	Toepassingsgebied	31
Artikel 5.2	Normen parkeer- en fietsstalplaatsen	33
Artikel 5.3	Realisatie parkeer- en fietsstalplaatsen	35
Artikel 5.4	Afwijkingsmogelijkheden	39
Hoofdstuk 6	Terminologie	40

Hoofdstuk 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Inleidend niet verordenend gedeelte

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een instrument om het gemeentelijk vergunningenbeleid te ondersteunen met normen 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, zijn de eventueel strijdige bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet van toepassing. De bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die niet strijdig zijn met hogere normen blijven evenwel onverkort van toepassing.

Een vergunningsaanvraag moet niet enkel in overeenstemming zijn met deze verordening, maar moet ook in overeenstemming zijn met andere stedenbouwkundige verordeningen, reglementen en normen die mogelijk van toepassing zijn. Alvorens een aanvraag in te dienen moet deze worden onderzocht op overeenstemming met alle toepasselijke normen.


Deze algemene stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Beveren. Van de bepalingen van deze verordening kan slechts worden afgeweken als dit uitdrukkelijk is bepaald in de verordening en mits uitdrukkelijk gemotiveerd wordt dat de afwijking gebeurt in het belang van de ruimtelijke ordening. Deze verordening geeft uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beveren.

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

Het belastingreglement op het bouwen, herbouwen en uitbreiden van meergezinswoningen—gebouwen is van toepassing.

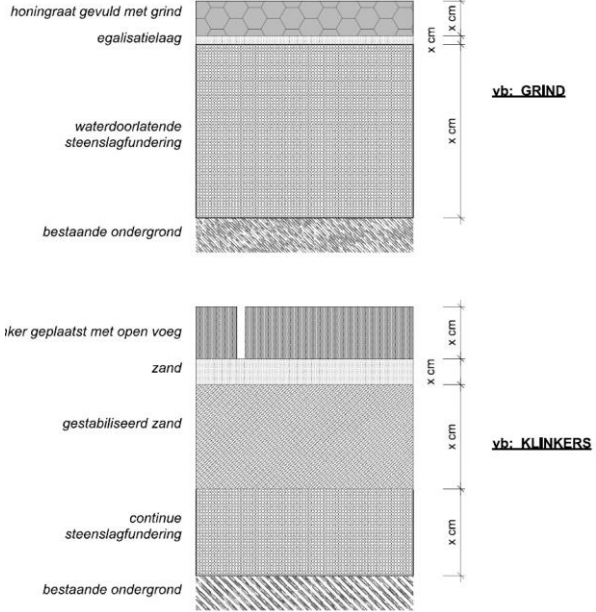
Artikel 1.1 Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.1.1 Algemeen Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het hele grondgebied van de gemeente Beveren.</p> <p>1.1.1.1 Vergunningsplichtige werken en handelingen Artikel 1.2 van voorliggende verordening is van toepassing op alle vergunnings- en meldingsplichtige werken en handelingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en niet beperkt cf. de bepalingen opgenomen onder 1.1.1.2.</p> <p>1.1.1.2 Overige bepalingen</p> <p>§1. De stedenbouwkundige verordening is van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het oprichten van nieuwe gebouwen en/of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen en constructies • functiewijzigingen • het wijzigen van het aantal wooneenheden <p>§2. Volgende hoofdfuncties vallen niet onder de regelgeving van de verordening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verblijfsrecreatie • dagrecreatie • land- en tuinbouw • industrie en bedrijvigheid • gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen • militaire functies <p>§3. Omgevingsvergunningsaanvragen worden getoetst aan het geheel van onderstaande hoofdstukken. Het is niet voldoende om aan één hoofdstuk of één onderdeel te voldoen.</p>	<p>Verhouding t.o.v. overige wetgeving en vergunningstoestand <i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Bepalingen van een bestaande, goedgekeurde, niet-ervallen 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.1.2 Vergunningsplicht Alle stedenbouwkundige meldingsplichtige werken en handelingen, zoals bepaald volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden omgezet naar vergunningsplichtige werken en handelingen. Voor de uitvoering van de VCRO als meldingsplichtige werken en handelingen dient derhalve een vergunning te worden bekomen.</p>	<p><i>Nieuwe verkavelingen dienen te voldoen aan de bepalingen van voorliggende stedenbouwkundige verordening. Verkavelingen kunnen een verdere detaillering uitwerken.</i> <i>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.</i></p>  <p><i>planhiërarchie</i></p> <p><i>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.</i></p>

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.1.3 Overgangsbepaling</p> <p>§1. Deze verordening is van toepassing voor alle ingediende aanvragen tot een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en voor stedenbouwkundige handelingen, hierna omgevingsvergunning genoemd, na de inwerkingtreding van deze algemene stedenbouwkundige verordening.</p> <p>§2. Aanvragen tot omgevingsvergunning die reeds werden ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze versie van de verordening, zijn niet onderworpen aan deze versie (gewijzigde) verordening maar worden beoordeeld op basis van de oorspronkelijke verordening.</p>	

Artikel 1.2 Dossiersamenstelling

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.2.1 Bijkomende bepalingen inzake dossiersamenstelling Naast de vigerende bepalingen inzake dossiersamenstelling kan deze verordening in bepaalde gevallen opleggen dat de aanvraag van bijkomende stukken moet worden voorzien (zoals aangegeven in artikels 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 en 1.2.5). Het ontbreken van deze dossierstukken kan leiden tot een inhoudelijke weigering van het dossier.</p> <p>1.2.2 Aanvullingen</p> <p>1.2.2.1 Technische fiche opbouw verhardingen Bij de aanleg van (waterdoorlatende) verhardingen moet steeds de technische opbouw in doorsnede worden weergegeven met de juiste maten en lagenbouw, zowel voor de onder- als bovenbouw.</p> <p>1.2.2.2 Legende</p> <p>§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.</p> <p>§2. Indien voor de aanvraag de medewerking van een architect verplicht is moet bij elke aanvraag een 3D visualisatie toegevoegd worden (behoudens aanvragen met enkel in pandige verbouwingen). Deze visualisaties moeten een zicht bieden op de belangrijkste werken van de aanvraag, bijzondere aandacht moet gaan naar uitbreidingen langsheen de perceelgrens. De tekeningen moeten als minimaal detail het bouwvolume op schaal tonen met een minimale aanduiding van de gekozen materialen, gevelopeningen en de aanzet van de aanpalende bebouwing</p> <p>1.2.2.3 Verkavelingsvoorschriften Bij omgevingsaanvragen voor het verkavelen van gronden of voor het bijstellen van een bestaande verkaveling moeten de voorschriften ingediend worden in tabelvorm, dit op basis van de door de gemeente aangeleverde typevoorschriften.</p> <p>1.2.2.4 Toegankelijkheid Bij omgevingsaanvragen waarbij de verordening toegankelijkheid van toepassing is dient een toegankelijkheidsanalyse toegevoegd te worden opgemaakt en toegevoegd bij de omgevingsaanvraag.</p>	<p>Toelichtende bepalingen</p>  <p>voorbeeld opbouw verharding (1.2.2.1)</p> <p><i>De visualisaties worden gevraagd teneinde de duidelijkheid van het dossier naar de burger (bv. openbaar onderzoek) en naar de vergunningverlenende overheid te garanderen.</i></p> <p><i>De analyse kan enkel opgemaakt worden door de instantie die op dat moment een samenwerkingsovereenkomst heeft</i></p>

<p>1.2.3 Berekeningen</p> <p>§1. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag moeten alle oppervlakten en volumes vermeld worden opdat berekeningen mogelijk zijn en de toetsing aan de verordening en goede ruimtelijke ordening optimaal kan gebeuren. Bij afwezigheid van bouwvolumes in de beschrijvende nota worden deze zoals toegevoegd in het omgevingsloket gebruikt. Bij twijfel zal een manuele controle plaatsvinden. 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.</p> <p>§2. In het geval van een verkaveling of groepswoningbouw moet de woondichtheid van het project berekend worden.</p>	<p><i>met de Vlaamse overheid (momenteel Inter).</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>Verordenende bepalingen</p>	<p>Toelichtende bepalingen</p>
<p>1.2.4 Hulpverleningszone Waasland Het inlichtingenformulier brandpreventie van de hulpverleningszone Waasland moet bij een omgevingsvergunningsaanvraag 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.</p> <p>1.2.5 Motivatienota bij afwijking</p> <p>§1. De aanvrager moet, indien de aanvraag afwijkt van deze verordening, het aanvraagdossier tot omgevingsvergunning voorzien van 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

§2. Deze motivatienota kan geïntegreerd worden in de verklarende nota van de architect, zij het dat in dat geval het deel motivatienota uitdrukkelijk moet worden aangeduid.	
--	--

Artikel 1.3 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>1.3.1 Afwijkingen</p> <p>§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.</p> <p>§2. Een afwijking mag niet van die aard zijn dat de fundamentele principes en uitgangspunten van de verordening worden geschonden.</p> <p>§3. Afwijkingen op vlak van artikels 2.3.1 (bouwvrije zijtuinstrook), 2.3.4 (tweede bouwlijn), 2.4.1 (bouwlagen), 2.4.2 (bouwdiepte), 2.4.4 (gevelbreedte en blinde gevels), 2.4.7 (inplanting bijgebouwen) en 2.6 (tuinzones) zijn uitdrukkelijk verboden tenzij het artikel zelf een uitzonderingsmaatregel aangeeft.</p>	<p><i>De voornaamste afwijkingsmogelijkheden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staan vermeld onder artikel 4.4.1.§1.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Het college van burgemeester en schepenen behoudt het recht om niet in te gaan op een afwijkingsvoorstel.</i></p>

Hoofdstuk 2. UITERLIJKE KENMERKEN


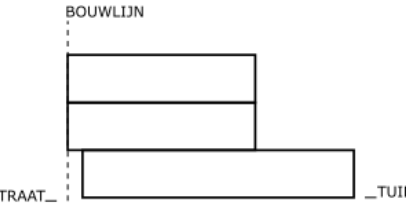
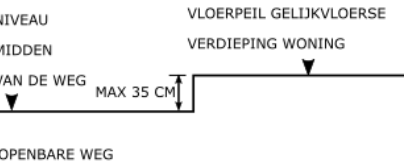
Artikel 2.1 Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.1.1 Functies</p> <p>De bepalingen inzake de uiterlijke kenmerken hebben betrekking op alle constructieve handelingen en werken binnen volgende hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none">• wonen en zonevreemd wonen (behoudens voormalige exploitatiewoningen van een landbouwzetel)• detailhandel: enkel voor buurtwinkels• kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen: enkel voor vrije beroepen <p>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.</p>	<p><i>Wooneenheden waarbij een nevenfunctie (al dan niet vrijgesteld van vergunning) is toegelaten, vallen bijgevolg eveneens onder de bepalingen van dit hoofdstuk. Handelwoningen vallen dus ook onder dit hoofdstuk.</i></p> <p><i>Exploitatiewoningen horende bij een (landbouw)bedrijf vallen niet onder de hoofdfunctie wonen. Zonevreemde woningen vallen wel onder de bepalingen van dit hoofdstuk, aanvullend op de basisrechten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Artikel 2.2 Draagkracht

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.2.1 Draagkracht</p> <p>Meergezinswoningen en tweewoonsten zijn niet toegelaten in woongebied met landelijk karakter.</p>	

Artikel 2.3 Inplanting

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.3.1 Bouwvrije zijtuinstrook</p> <p>Voor panden in open en halfopen bebouwing wordt de breedte van de bouwvrije zijtuinstrook bepaald door het aantal bouwlagen (maximaal aantal lagen binnen het hele gebouw, exclusief dakverdieping). Deze breedte kan trapsgewijs ingetekend worden waarbij de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens per bouwlaag in overeenstemming moet zijn met onderstaande afstanden. Het is verboden terrassen in te richten op deze insprongen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-2 bouwlagen: minimaal 3,5 meter waarvan minstens 0,5 meter onverhard aansluitend langsheen de zijdelingse perceelgrens - 3-4 bouwlagen: minimaal 5 meter - 5 en meer bouwlagen: minimaal 7 meter <p>2.3.2 Bouwlijn</p> <p>Onderstaande regelgeving is van toepassing bij afwezigheid van een goedgekeurde bouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 de 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. <p>2.3.3 Vloerpeil</p> <p>§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.</p> <p>§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.</p>	 <p><i>Trapsgewijze zijtuinstrook (5 bouwlagen plat dak)</i></p>  <p><i>voorbeeld insprong</i></p> 

§3 In effectief overstromingsgevoelig gebied kan op gemotiveerde wijze een afwijking aangevraagd worden.

§4 De vloerпас moet zo opgericht worden dat er probleemloos kan worden aangesloten op het openbaar domein met een maximum helling van 4 %.

2.3.4 Tweede bouwlijn en inbreidingsprojecten

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

Uitbreidingen zijn mogelijk mits:

- minimaal 10 meter afstand ten opzichte van alle perceelsgrenzen behouden blijft
- de gevel(s) gericht naar de voorliggende bebouwing (eerste bouwlijn) minimaal 25 meter afstand ten opzichte van de uiterste grens van de maximaal bebouwbare zone in eerste bouwlijn gehouden wordt.

§2 Nieuwbouw in tweede bouwlijn (geen inbreidingsprojecten) kan enkel toegestaan worden mits:

- Minimaal 10 meter afstand ten opzichte van alle perceelsgrenzen behouden blijft.
- de gevel(s) gericht naar de voorliggende bebouwing (eerste bouwlijn) minimaal 25 meter afstand ten opzichte van de uiterste grens van de maximaal bebouwbare zone in eerste bouwlijn gehouden wordt;
- De woning maximaal één bouwlaag betreft:
 - o Met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter;
 - o Onder hellend dak met een maximale hellingsgraad van 30° en zonder dakuitbouw of dakkapel.
 - o voldoet aan de bepalingen van artikel 2.6 (tuinzones)

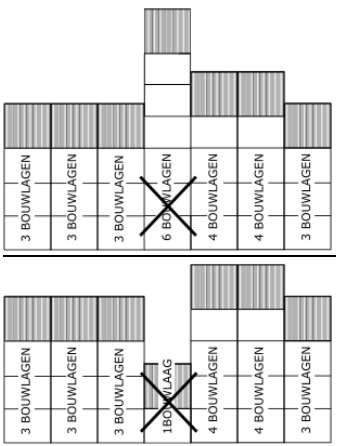
Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt informatief het standpunt van alle aanpalende eigenaars gevraagd.

§3 Inbreidingsprojecten kunnen slechts worden toegestaan indien:

- Minimaal 10 meter afstand ten opzichte van alle perceelsgrenzen behouden blijft.
- de gevel(s) gericht naar de voorliggende bebouwing (eerste bouwlijn) op minimaal 25 meter afstand ten opzichte van de uiterste grens van de maximaal bebouwbare zone in eerste bouwlijn gehouden worden voorzien.
- Verboden langsheen in woongebied indien sprake is van een woonlint, verboden binnen woongebied met landelijk karakter

Woningen in tweede bouwlijn, alsook nieuwe inbreidingsprojecten kunnen een bezwarende impact hebben op de omgeving. Met de vooropgestelde minimale afstanden wordt de privacy ten volste beschermd.

Artikel 2.4 Verschijningsvorm

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.4.1 Bouwhoogte en bouwlagen</p> <p>§1. De toegelaten bouwhoogte en het aantal bouwlagen worden bepaald door de aanwezige straatwand. Hierbij wordt gekeken naar het profiel van de bebouwing aan weerszijden van de straat van het project waarvoor de omgevingsaanvraag wordt ingediend, en dit over een afstand van 100 meter ten opzichte van de grenzen van de projectsite. In het geval van een inbreidingsproject wordt gekeken naar het omliggende bouwblok als referentie (buitenschil).</p> <p>§2. Er moet bij afwezigheid van specifieke voorschriften of een beleidsmatig gewenste ontwikkeling steeds een logische afweging worden gemaakt. Kennelijk afwijkende hoogtes en/of bouwlagen kunnen niet als referentie worden gebruikt. Binnen de straatwand moet minstens 30% (uitgedrukt in lopende meter) van een bepaald aantal bouwlagen aanwezig zijn om als referentie gebruikt te worden.</p> <p>§3. Er moet een volledige afstemming zijn en fysieke aansluiting gemaakt worden bij minstens één van de aanpalende gebouwen (wanneer aangesloten wordt op een bestaande of toekomstige wachtgevel, d.w.z. bij gesloten of halfopen bebouwing). Er moet geen aansluiting worden voorzien op gebouwen waarvan het profiel afwijkt van de straatwand.</p>	<p><i>De beoordeling van de toegelaten bouwhoogte en bouwlagen wordt afgetoetst aan de aanwezige straatwand. Hierbij wordt onder meer gekeken naar d specifieke locatie, de eventueel uitgewerkte visie voor een bepaalde zone, de datum van de omliggende bebouwing en/of afgeleverde vergunningen.</i></p>  <p><i>afwijkende hoogtes en bouwlagen</i></p> <p><i>Let op. Het aantal toegelaten bouwlagen doet geen uitspraak over de gewenste typologie. Hiervoor moet gekeken worden naar de afbakening zoals opgesteld in de gemeentelijke verordening “afbakening meergezinswoningen”.</i></p>

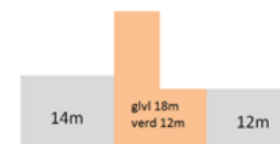
- §4. Afwijkingen inzake bouwlagen zijn uitdrukkelijk verboden, uitgezonderd indien het gaat over een project dat aan één van volgende kenmerken voldoet:
- minimale projectbreedte van 25 meter aan de straatzijde (bij open bebouwing worden de zijtuinstroken niet meegerekend in deze breedte)
 - een hoekperceel
 - een inbreidingsproject
- Indien het project voldoet aan één van vorige kenmerken kan een afwijking van maximaal één bouwlaag ten opzichte van de straatwand aangevraagd worden. Hierbij dient een architecturale overgang te worden voorzien naar de aanpalende panden of percelen.

2.4.2 Bouwdiepte

- §1. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximum 18 meter. De minimale bouwdiepte wordt bekeken aan de hand van de netto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag. De gelijkvloerse bouwlaag moet minimaal een netto woonoppervlakte vertonen van 50m².
- 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. Indien het verschil meer dan 3 meter bedraagt moet het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) ingediend worden, ook al wordt er niet tot op de perceelsgrens gebouwd (zoals bijvoorbeeld bij een onderdoorrit, zie figuur. Beide aanpalende eigenaars moeten ondertekenen voor akkoord). Het akkoord van eigenaars die reeds dieper gebouwd hebben dan de aangevraagde bouwdiepte is echter niet vereist.
 - 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 bouwdiepte van de aanpalende panden maximaal 3 meter bedraagt. Indien het verschil meer dan 3 meter bedraagt moet het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) ingediend worden, ook al wordt er niet tot op de perceelsgrens gebouwd (zoals bijvoorbeeld bij een onderdoorrit, zie figuur. Beide aanpalenden moeten ondertekenen voor akkoord). Eigenaars die reeds dieper gebouwd zitten dan de aangevraagde bouwdiepte moeten niet voor akkoord tekenen.

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 meegerekend (ook overdekte terrassen, al dan niet dragend). Voor hoekpercelen wordt de bouwdiepte apart berekend vanaf beide voorgevels.



Verduidelijking bouwdiepte

Het akkoord moet effectief op de plannen aangebracht worden en als dusdanig toegevoegd aan de dossiersamenstelling.

<p>§2. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 13 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • terrassen moeten binnen de maximale bouwdiepte ingericht worden, uitgezonderd terrassen aan de voorgevel voor zover deze zich niet boven het publiek domein bevinden. • Uitkragende terrassen moeten ingericht worden op minstens 2 meter van de bebouwde zijdelingse perceelgrenzen en zijgevels (halfopen bebouwing en gesloten bebouwing). • op een dakverdieping en / of teruggetrokken dakverdieping mogen terrassen enkel aan de voorzijde van het gebouw (straatkant) ingericht worden (behoudens bij projecten waarbij achterliggend geen woonfuncties aanwezig zijn en / of het akkoord van de aanpalende eigenaars is toegevoegd). • bij een tweewoonst moeten op verdieping leefruimtes en terrassen steeds aan de voorzijde van het gebouw (straatkant) ingericht worden (behoudens bij projecten waarbij achterliggend geen woonfuncties aanwezig zijn en / of het akkoord van de aanpalende eigenaars is toegevoegd). • geen terrassen op verdieping toegelaten voor eengezinswoningen (met uitzondering van bestaande bel-etages en dijkwoningen, mits voldoende afstand én met akkoord van de aanpalende eigenaars). 	<p><i>Met dakverdieping wordt in dit geval de hoogste bouwlaag aangeduid en gaat het niet over de dakconstructie van de gelijkvloerse bouwlaag. Een afwijking op het verbod van terrassen bij de dakverdieping en de achterzijde van een tweewoonst kan aangevraagd worden indien aan de achterzijde van het project geen aanpalende woonfuncties aanwezig zijn en / of deze eigenaars voor akkoord getekend hebben.</i></p>
<p>§3. Afwijkingen op vlak van bouwdiepte zijn uitdrukkelijk verboden, behalve in een van de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in gesloten verband: op het gelijkvloers mag minimaal 80m² netto vloeroppervlakte gerealiseerd worden, om dit mogelijk te maken kan een afwijking van de maximale bouwdiepte worden aangevraagd voor zover voldaan wordt aan de minimale normen voor de achtertuintzone. • meergezinswoningen in open verband: indien de minimale bouwvrije zijtuinstroken wordt verhoogd met 2 meter en mits bijkomend op de overige motivatie voor het afwijkingsverzoek een bezonningsstudie in de beschrijvende nota wordt toegevoegd. • meergezinswoningen met inbandige terrassen mogen op verdieping bouwen tot een maximale diepte van 15 meter. Deze diepte moet aangevraagd en gemotiveerd worden conform de bepalingen rond afwijkingen en dient hinder naar aanpalende eigenaars en gebruikers te vermijden. • woningen beschermd als onroerend erfgoed of opgenomen op de gewestelijke 	<p><i>Inbandige terrassen geven minder kans tot problemen inzake inkijk / privacy. Er moet rekening gehouden worden met het vermijden van een massieve gevelwand tegen aanpalende bebouwing.</i></p> <p><i>Dit wordt verantwoord door de centrale ligging van de</i></p>

inventaris bouwkundig erfgoed, dit indien de afwijking de erfgoedwaarde ten goede komt.

- Gebouwen gelegen langsheen de Grote Markt, 9120 Beveren kunnen gemotiveerd afwijken mits deze afwijking niet tegenstrijdig is met bepalingen van een bestemmingsplan (BPA of RUP);

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 één bouwlaag opgericht worden. De positie van een teruggetrokken dakverdieping mag met maximaal 1 meter verschuiven (evenwijdig met de denkbeeldige nok). Geen bijkomende dakkapel / dakuitbouw toegestaan .

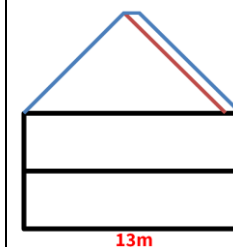
§3. De maximale nokhoogte voor een zadeldak mag niet hoger zijn dan deze van een zadeldak met een diepte van 12 meter en een hellingsgraad van 45°.

2.4.3.1 Dakkapel

De inrichting van een dakkapel is toegelaten onder volgende voorwaarden:

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

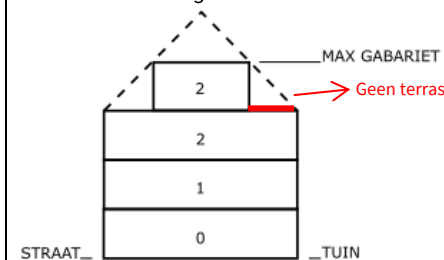
Grote Markt, de bereikbaarheid ervan. De gemeenteraad wil inzetten op kernversterking rond de Grote Markt. De Grote Markt heeft bovendien een belangrijke knooppuntwaarde die met geen enkele andere dorpskern binnen de gemeentegrenzen kan worden vergeleken.



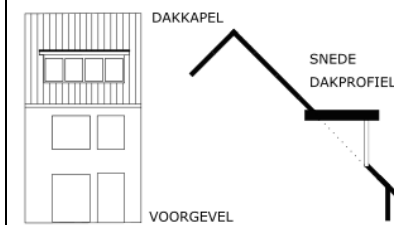
■ Dakprofiel met diepte 13 meter (45°, aftoppen ter hoogte van max. nokhoogte 12m!)

■ Dakprofiel met diepte 12 meter (45°)

Maximale nokhoogte



Teruggetrokken dakverdieping (volle lijn) of zadeldak (stippellijn)



Figuur 8: voorgevel en snede van een dakkapel

2.4.3.2 Dakuitbouw

De inrichting van een dakuitbouw is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- sluit aan op de gevellijn;
- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard;
- op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels behoudens bij gekoppelde woningen in groepswooningbouw;
- maximaal 50% van de totale gevelbreedte.

2.4.4 Gevels

§1. Blinde voorgevels zijn niet toegelaten.

- de raamopeningen in de voorgevel moeten in totaal een minimale oppervlakte hebben van minstens 10% van de totale geveloppervlakte voor gesloten en halfopen bebouwing.

§2. De minimale gevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt:

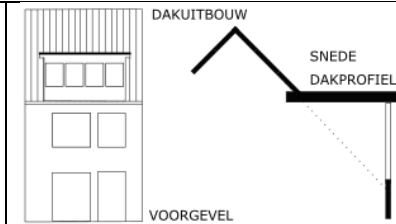
- eengezinswoningen en tweewoonst:
 - 5,5 meter bij gesloten en halfopen bebouwing
 - 7 meter bij open bebouwing
- meergezinswoningen: 8 meter

§3. Indien een gevel deel uitmaakt van een architectonisch geheel is het niet wenselijk om een andere gevelbekleding of kleur aan te brengen die dit patroon doorbreekt. Er is sprake van een architectonisch geheel indien minimaal drie esthetisch homogeen gekoppelde woningen voorhanden zijn of indien het in de ogen van het college van burgemeester en schepenen wenselijk is een specifiek wijkkarakter te behouden. Er kunnen in de beslissing over de aanvraag voorwaarden (bv. materiaal, kleur, ...) opgelegd worden om de inpasbaarheid te verzekeren.

2.4.5 Scheidingen

2.4.5.1 Scheidingsmuren

Vrijkomende delen van scheidingsmuren moeten esthetisch en bouwfysisch (met name vorst- en vochtvrij) afgewerkt worden..



Figuur 9: voorgevel en sneede van een dakuitbouw

Voldoende raamopeningen bevorderen sociale controle en vermijden een levenloze gevelwand. Deur / garageopeningen worden niet meegerekend.

De gevelbreedte wordt bekeken aan de hand van de buitenmuren. Deze minimale gevelbreedte is niet van toepassing bij bestaande percelen, herbouw en verbouwingen. Bij omvorming naar een meergezinswoning of tweewoonst moeten de minimale gevelbreedtes gehaald worden.

De afwerking van een scheidingsmuur dient te gebeuren in gevelsteen, tenzij anders overeengekomen met de aanpalende eigenaar. Indien het hoofdgebouw op het gelijkvloers dieper gebouwd wordt dan dit de aanpalende eigenaar wordt het aangewezen het vrijkomende deel van de scheidingsmuur af te werken in een gevelsteen.

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. Afsluitingen worden ofwel geplaatst op de perceelgrens (gemeenschappelijke afsluiting), ofwel tegen de uiterste grens van het eigen perceel ofwel op minimaal 1 meter afstand van de perceelgrens.

2.4.6 Technische installaties

2.4.6.1 Schotelantennes en antennes

- §1. ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en bevinden zich op minstens 1 meter van de perceelgrens.
- §2. ze 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. ze 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, verluchtingsbuizen en afvoerpijpen (geen regenafvoer)

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 Vlarem II.

2.4.7 Bijgebouwen

- §1. Bijgebouwen (behoudens fietstrommels) 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 tegen/op de perceelgrens.
- Indien het bijgebouw op/tegen de perceelgrens wordt ingeplant, zal tijdens de aanvraag tot omgevingsvergunning het standpunt van de aanpalende eigenaar(s) gevraagd worden. Enkel

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.

Dit betreft een verbod zowel op de woning alsook op de gehele woonkavel en onbebouwde zones.

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

indien de aanpalende eigenaar geen bezwaar heeft bij de inplanting kan deze aanvraag voor vergunning in aanmerking komen (niet van toepassing bij realisatie van garages / carports / parkeerplaatsen bij een achtertuinontsluiting).	<i>Op de perceelsgrens = afwerken in steen Tegen de perceelsgrens = afwerken in materiaal naar keuze (in beide gevallen is de afwerking onderling te bespreken tussen de aanpalende eigenaars)</i>
§2. Een bijgebouw moet op minimaal 1 meter afstand opgericht te worden van een hoofdgebouw.	
§2. De hoogte van een bijgebouw in woongebied dient beperkt te worden tot maximaal 3,5 meter.	

Artikel 2.5. Afbraak en verbouwingen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.5.1 Afbraak en verbouwingen</p> <p>§1. Tijdens de afbraakwerken of verbouwingen dienen de gevel(s) van de burens beschermd te worden.</p> <p>§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.</p>	<p><i>De afbraak van woningen in gesloten of halfopen bebouwing dient gevolgd te worden door nieuwbouw om hiaten en wachtgevels in het straatbeeld te vermijden.</i></p>

Artikel 2.6 Tuinzones

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.6.1 Voortuinzone</p> <p>§1. Dit voorschrift is niet van toepassing op de hoofdfuncties detailhandel en vrije beroepen.</p> <p>§2. Groenterreinindex: minimaal 50% van de voortuin moet met levend groen worden ingericht</p> <ul style="list-style-type: none"> • de overige 50% van de oppervlakte van de voortuinzone mag verhard worden; • niet verharde delen van de voortuin mogen niet gebruikt worden als staanplaats (auto, mobilehome, aanhangwagens, caravan, ...). <p>§3. Bebouwing in de voortuin is verboden, met uitzondering van de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, afsluitingen... Fietstrommels kunnen uitzonderlijk toegestaan worden indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:</p>	<p><i>Het moet gaan om levend groen. Inrichtingen met schors, steenslag, etc. worden meegerekend bij verharde oppervlakte.</i></p> <p><i>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 aangamer straatbeeld en verhoogt bovendien de ecologische natuurwaarden.</i></p> <p><i>Een groenscherm bestaat uit een doorlevende</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> • enkel toegelaten bij gesloten en halfopen bebouwing; • de fietstrommel wordt gebufferd met een groenscherm met een hoogte van ±1,60 meter; • de fietstrommel heeft een maximale hoogte van 1,60 meter; • de fietstrommel is een losstaande constructie, niet aangebouwd aan het hoofdgebouw en losstaand van de perceelgrenzen (minimaal 0,50 meter, ofwel op de perceelgrens met akkoord van de aanpalende(n)). <p>De verharding voor de fietstrommel wordt tot een maximum van 5 m² niet meegerekend in de maximaal toegelaten verharding in de voortuinstrook.</p> <p>§4. De maximale totale ontsluitingsbreedte voor opritten / inritten ter hoogte van de rooilijn bedraagt (excl. pad voordeur met max. aansluiting van 1 meter):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>2.6.2 Zijtuinen</p> <p>De zijtuinstrook is bouwvrij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen: verharding is 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 enkel toegelaten mits er tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag het standpunt van de aanpalend eigenaar(s) wordt gevraagd en dit niet leidt tot een bezwaar van deze eigenaar(s). Een maximale bouwdiepte van 7 meter komt voor vergunning in aanmerking. Het profiel wordt beperkt tot één bouwlaag met een maximale hoogte van 3,5 meter. Bij een bestaande aanwezige garage / carport kan deze optie niet meer bijkomend worden toegepast. • het plaatsen van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, speeltoestellen, afsluitingen,... is toegelaten; • uitsprongen aan de zijgevels mogen niet binnen de bouwvrije zijtuinstrook reiken. <p>2.6.3 Achtertuinen</p> <p>§1. De achtertuinzone moet rechtstreeks aansluiten bij de wooneenheid.</p>	<p><i>groen haag. Enkel buffer richting straatzijde verplicht</i></p> <p><i>De fietstrommels zullen steeds worden getoetst aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening – een vergunningsaanvraag is immers verplicht.</i></p> <p><i>De minimale breedte die aangerekend wordt is 2,50 meter (minimale breedte van een parkeerplaats). De maximale breedte van de oprit is ook van toepassing indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn. Een afwijking is enkel vergunbaar bij een aanvraag van een tweewoonst.</i></p> <p><i>Een tuinpad heeft een maximale breedte van 1,50 meter.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Een garage of carport in de bouwvrije zijtuinstrook heeft een maximale bouwdiepte van 7 meter.</i></p>
--	--

<p>§2. De achtertuinzone moet zich bevinden binnen de bestemmingszone “wonen”.</p> <p>§3. Voor gesloten woningbouw op hoekpercelen kan een afwijking aangevraagd worden op onderstaande bepalingen. Deze afwijking dient gemotiveerd te worden.</p> <p>§4. Eengezinswoningen en tweewoonst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • achtertuinzone: minimaal 6 meter diep en minimaal 60m² aaneengesloten oppervlakte. • groenterreinindex: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimaal 50% van de achtertuinzone moet met levend groen worden ingericht een afwijkingvraag op de verhardingsgraad kan ingediend worden bij (bestaande) kleinere (<60m²) tuinen. ○ de overige 50% van de achtertuinzone mag verhard worden, maximaal 50% hiervan mag gebruikt worden voor bijgebouwen, garages, etc. dit met een absoluut maximum van 125m². <p>§5. Meergezinswoningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • achtertuinzone: een diepte van minimaal 8 meter en een minimaal aaneengesloten oppervlakte van 60m². bij aanwezigheid van meerdere wooneenheden op het gelijkvloers moet het totaal van de gehele achtertuin (verdeeld over de wooneenheden) hieraan voldoen. Indien een ongelukkige perceelsconfiguratie niet toelaat om langsheen de volledige perceelsbreedte de minimale diepte te bekomen kan voor maximaal 15% van deze perceelsbreedte hiervan gemotiveerd een afwijking aangevraagd worden. • groenterreinindex voor meergezinswoningen met ondergrondse parking: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. • groenterreinindex voor meergezinswoningen met bovengrondse parking: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimaal 25% van de achtertuinzone moet met levend groen worden ingericht; ○ de overige 75% van de achtertuinzone mag verhard worden, maximaal 50% hiervan mag gebruikt worden voor bijgebouwen, garages, etc. <p>§6. Detailhandel en vrije beroepen (hoofd functie).</p> <ul style="list-style-type: none"> • eventuele parkings in de achtertuinzone dienen maximaal met waterdoorlatende verharding te worden aangelegd. Waar mogelijk moet bovendien ook de groenaanleg gemaximaliseerd worden. Minimaal 25% van de totale tuinzones moet groen aangelegd te worden. • Parkings in de achtertuinzone moeten gebufferd te worden ten opzichte van de aanpalende 	<p><i>De achtertuin moet aansluiten bij de gelijkvloerse wooneenheid. Dit om te voorkomen dat enkel restruimte als achtertuinstrook wordt meegerekend.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Bij meergezinswoningen moet ter bescherming van de privacy een diepere minimale achtertuinstrook aanwezig zijn. Immers zorgt wonen op verdieping voor een sterkere inijk op de omgeving.</i></p> <p><i>Indien bij bestaande wooneenheden de achtertuinstrook 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.</i></p> <p><i>Deze regelgeving is enkel hanteerbaar indien de hoofd functie vrije beroepen of detailhandel betreft.</i></p>
---	---

eigenaars. Dit kan door middel van groenbuffers eventueel in combinatie met gesloten afsluitingen.

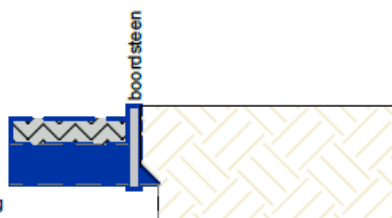
2.6.4 Verhardingen

Verharding te voldoen aan één van volgende principes:

>> Aanvraag conform (1) of (2)

(1) Waterdoorlatende verharding

klinkers op straatlaag of grastegels
fundering, drainerend schraal beton
onderfundering, ongebonden steenslag



(2) Waterdoorlatende verharding

Helling max. 0,5%

Oppervlakte aanpalend groen
≥15% oppervlakte verharding

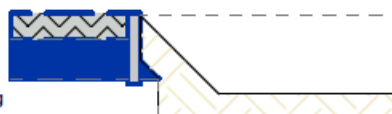
klinkers op straatlaag of grastegels
fundering, drainerend schraal beton
onderfundering, ongebonden steenslag



(3) Niet waterdoorlatende verharding

Polybeton, natuursteen, ..
fundering, stabilisé
onderfundering, ongebonden steenslag

Oppervlakte aanpalend groen
≥25% oppervlakte verharding
Groenzone Aangelegd als Wadi,
min. 30cm diepte



Artikel 2.7 Onbebouwde ruimte bij verkavelingen, groepswooningbouw en meergezinswoningen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>2.7.1 Groenruimte</p> <p>§1 Bij nieuwe verkavelingen en/of groepswooningbouwprojecten met aanleg van wegenis moet minstens 10% van de oppervlakte ingericht worden als (semi)publiek groen (volgens plan).</p> <ul style="list-style-type: none"> • de (semi)publiek toegankelijke groenruimte wordt enkel meegerekend vanaf 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. <p>§2 Bij de inrichting van speeltuigen is een veiligheidscertificaat noodzakelijk.</p> <p>2.7.2 Multifunctionele groenruimte</p> <p>Bij nieuwe verkavelingen en/of groepswooningbouwprojecten met aanleg van wegenis moet minstens 5% multifunctioneel openbaar domein worden voorzien.</p>	<p><i>De opgelegde 10% betreft de absolute ondergrens. De aanvrager dient in samenspraak met het gemeentebestuur te zoeken naar een passende groenvulling afgestemd per project (o.a. op basis van grootte, dichtheden, ...).</i></p> <p><i>Het multifunctioneel openbaar domein heeft een dubbele functie. Deze ruimte wordt standaard als bijkomende parking voor bezoekers en omwonenden voorzien. 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.)</i></p>

Hoofdstuk 3. WOONKWALITEIT

Artikel 3.1 Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>3.1.1 Wooneenheden</p> <p>§1. de normen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op elke wooneenheid.</p> <p>§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.</p> <p>§3. de normen van de woonkwaliteit zijn niet van toepassing op wooneenheden waarvan de opdeling reeds vergund werd, dan wel geacht vergund te zijn.</p>	

Artikel 3.2 Kwaliteitsnormen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>3.2.1 Minimale comforteisen</p> <p>§1. elke wooneenheid moet minstens beschikken over:</p> <ul style="list-style-type: none">• één toegangsdeur• één leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd• één slaapruimte• een afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit:<ul style="list-style-type: none">○ 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:<ul style="list-style-type: none">○ bereikbaar is van in de wooneenheid○ door afscheiding van een deur, geplaatst in een volle wand die doorloopt over de	

volledige breedte en hoogte van de ruimtes

- één individuele berging
- 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: 47m²
- vanaf één aparte slaapkamer: 52m²

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

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

§4. bij een meergezinswoning moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden minimaal 72m² bedragen (cfr. definitie in hoofdstuk 6 Terminologie). 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.

3.2.4 Daglicht

leefruimten en slaapkamers dienen verplicht rechtstreeks daglicht te ontvangen langs glasvlakken in

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).

<p>verticale wanden of dakvlakken.</p> <p>3.2.5 Buitenruimte op verdieping 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 7% van de netto vloeroppervlakte van de wooneenheid. Deze buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 5 m² en moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de wooneenheid. Deze buitenruimte moet een diepte hebben van minimaal 1,20 meter.</p>	<p><i>Met dit artikel wordt de voorkeur gegeven aan de aanwezigheid van een minimale kwalitatieve buitenruimte voor wooneenheden op verdieping.</i></p>
--	---

Artikel 3.3 Afwijkingsmogelijkheden

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>3.3.1 Erfgoedwaarden 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 van deze bepaling gemotiveerd worden afgeweken.</p> <p>3.3.2 Sociale huisvesting Bij aanvragen door een sociale huisvestingsmaatschappij kan een gemotiveerde afwijkingsaanvraag ingediend worden voor de minimale vloeroppervlakte en normen, zoals omschreven in artikel 3.2.2. en artikel 3.2.5. van deze verordening.</p>	

Hoofdstuk 4. OPENBAAR DOMEIN

Artikel 4.1 Uitsprongen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>4.1.1 Uitsprongen boven openbaar domein</p> <p>§1. uitsprongen boven openbaar domein zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 <p>§2. deuren, ramen en poorten op het gelijkvloers of van de kelderverdieping mogen niet boven het openbaar domein opendraaien.</p> <p>§3. Afvoer van de overdekte terrassen dient te worden aangesloten op het DWA systeem. De afvoer van niet overdekte terrassen dient te worden aangesloten op het RWA systeem.</p> <p>4.1.2 Uitsprongen en terrassen boven privé domein</p> <p>Uitsprongen aan de voorgevel voor zover deze zich niet boven het publiek domein bevinden (maximaal 1,50 meter).</p> <ul style="list-style-type: none">• op minstens 2 meter van de perceelgrenzen of zijgevels;• maximaal 50% van de totale gevelbreedte. <p>Terrassen aan de voorgevel voor zover deze zich niet boven het publiek domein bevinden:</p> <ul style="list-style-type: none">• rekening houden met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. <p>4.1.3 Zonnewering / zonneluifel</p> <p>Zonneweringen boven het openbaar domein zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• minimaal 2,50 meter vrije hoogte onder het laagste deel van de zonnewering;• niet boven de rijweg;• minimaal 0,90 (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	<p><i>De uitsprongen worden gemeten vanaf de vlakke gevelmuur.</i></p> <p><i>Afwijkingen op §3 kunnen enkel in samenspraak met de gemeentelijke technische dienst en na goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.</i></p>

middel van steunpalen op de grond noch door middel van steunstaven op de gevel	
--	--

Artikel 4.2 Publiciteit

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>4.2.1 Publiciteit op de gevel langs het openbaar domein publiciteit op de gevel langs het openbaar domein is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• publiciteit gelijklopend met het gevelvlak:<ul style="list-style-type: none">○ maximale uitsprong: 0,30 meter;○ hoogte punt op maximaal 4,50 meter boven het voetpad, uitgezonderd aanplakborden.• publiciteit loodrecht op het gevelvlak:<ul style="list-style-type: none">○ 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	<p><i>Voor publiciteitsinrichtingen die herkenbaar zijn vanaf gewestwegen en/of autosnelwegen wordt verwezen naar de gewestelijke verordening inzake publiciteitsinrichtingen (van zodra deze in voege is). Momenteel geregeld in “koninklijk besluit waarbij regelen worden gesteld op het aanplakken en reclame maken”.</i></p> <p><i>De uitsprongen worden gemeten vanaf de vlakke gevelmuur.</i></p>

Hoofdstuk 5. MOBILITEIT

Artikel 5.1 Toepassingsgebied

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>5.1.1 Wonen</p> <p>§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.</p> <p>§2. de noodzakelijke parkeerplaatsen dienen steeds op de aansluitende eigendommen toebehorende aan de aanvraag te worden ingericht.</p> <p>§3. bij meergezinswoningen of een woonproject geldt dat de parkeerplaatsen maximaal (semi)ondergronds of inpandig worden ingericht. Bij meergezinswoningen vanaf 12 wooneenheden moeten alle noodzakelijke parkeerplaatsen (semi)ondergronds ingericht worden, uitgezonderd de (verplichte) parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers, bezoekers en omwonenden. Een semi-ondergrondse garage kan enkel onder het hoofdgebouw aangevraagd worden. Bij groepswooningbouw wordt het aantal wooneenheden berekend op basis van alle aanwezige wooneenheden (som van alle meergezinswoningen, excl. eengezinswoningen). Bij groepswooningbouw kunnen daardoor de parkeerplaatsen voor eengezinswoningen bovengronds opgericht worden.</p> <p>§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.</p> <p>5.1.2 Algemeen</p> <p>§1. de verplichtingen voortkomend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de omgevingsvergunning. Dit wil zeggen dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	<p><i>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.</i></p> <p><i>Indien de impressie gegeven wordt de verplichting tot ondergrondse garages te omzeilen via opgesplitste omgevingsaanvragen kan een aanvraag geweigerd worden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Bestaande (vergunde) garages in een woning met een voorgevelbreedte van minder dan 7 meter kunnen behouden blijven.</i></p>

<p>vergunning werd afgeleverd blijven bestaan;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>§2. indien men de nodige parkeerplaatsen niet kan realiseren bestaat er de mogelijkheid om hiervan af te wijken (zie artikel 5.4)</p> <p>§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.</p> <p>§4. het verplicht opgelegd aantal parkeerplaatsen kan bij ondergrondse garages maximaal voor 50% gerealiseerd worden in de vorm van garageboxen.</p> <p>§5. parkeerplaatsen voor bezoekers en/of omwonenden moeten publiek toegankelijk zijn, rechtstreeks op (voorziene) wegen aansluiten en gerealiseerd worden als een aaneengesloten oppervlakte. De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet apart verkocht worden.</p> <p>§6. de ligging van de parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen moet op het inplantingsplan worden aangegeven.</p> <p>§7. bij ondergrondse parkeergarages en bovengrondse parkeererven moet voor elke parkeerplaats de mogelijkheid tot aansluiting voor elektrische wagens voorzien worden.</p> <p>§8. een fietstinstalling bij meergezinswoningen moet voorzien zijn van een laadpunt voor elektrische fietsen. Dit laadpunt moet leesbaar op plan zijn aangebracht.</p>	<p><i>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.</i></p>
---	--

Artikel 5.2 Normen parkeer- en fietsstalplaatsen

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>5.2.1 Algemeen</p> <p>§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.</p> <p>§2. verkavelingen of groepswoningbouw met wegnis: vanaf een totaal van 20 wooneenheden (optelsom ééngezinswoningen en wooneenheden van de meergezinswoningen) minimaal één autodeelplaats verplicht. Deze plaats komt bovenop de aanwezige parkeernorm. De autodeelplaats(en) moeten op het plan aangeduid worden en moeten fysiek ter plaatse (op de grond) aangeduid worden met de belettering “DEELAUTO”. De inplanting van de parkeerplaats dient samen met de gemeente bepaald te worden.</p> <p>5.2.2 Eengezinswoningen</p> <p>§1. eengezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimum 1 parkeerplaats; • geen parkeernorm bij voor bestaande gesloten bebouwing met een voorgevelbreedte van minder dan 7 meter en een voorgevellijn op minder dan 5 meter van de rooilijn. <p>§2. verkavelingen of groepswoningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimum 1 fietsstalplaats per slaapkamer; • in geval van minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 parkeerplaats per eengezinswoning • in geval van 12 of meer wooneenheden: minimum 1 per wooneenheid en minimum 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid, voorzien toegankelijk vanaf openbaar domein. <p>§3. verkavelingen of groepswoningbouw met wegnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimum 1 fietsstalplaats per slaapkamer; • in geval van minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 parkeerplaats per eengezinswoning • in geval van 12 of meer wooneenheden: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 1 parkeerplaatsen per eengezinswoning ○ minimum 0,20 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid, voorzien op openbaar domein <p>5.2.3 Meergezinswoningen</p> <p>§1. meergezinswoningen en tweewoonsten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parkeerplaatsen: 	<p><i>Voorbeelden van de afrondingsregel zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,4 wordt 1 parkeerplaats • 1,5 worden 2 parkeerplaatsen • 1,6 worden 2 parkeerplaatsen <p><i>Parkeerplaatsen mogen aangelegd worden in collectief verband, bijvoorbeeld een erfonthsluiting met garages.</i></p> <p><i>Bij aanduiding van kamers als “berging / hobbyruimte” worden deze ruimtes meegerekend indien de afmetingen van deze ruimtes de creatie van een slaapkamer toelaten.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ minder dan 12 wooneenheden: minimum 1 per wooneenheid ○ 12 of meer wooneenheden: minimum 1 per wooneenheid en minimum 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid. ● fietsstalplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 1 per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer <p>§2. meergezinswoningen met wegenis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● parkeerplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid ○ minimum 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid, voorzien toegankelijk vanaf openbaar domein ● fietsstalplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 1 per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer <p>5.2.4 Wooneenheden voor doelgroepen</p> <p>§1. sociale woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● parkeerplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ huurwooneenheden: minimum 0,8 per wooneenheid ○ koopwooneenheden: minimum 1 per wooneenheid ● fietsstalplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 1 per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer <p>§2. erkende assistentiewoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● parkeerplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 0,7 per wooneenheid ● fietsstalplaatsen <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 1 per wooneenheid <p>§3. woonzorgcentra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● parkeerplaatsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 0,5 per kamer ● fietsstalplaatsen <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 0,5 per kamer 	<p><i>Bij een studio zijn de slaapvertrekken verwerkt in de leefruimtes en is er geen sprake van een aparte slaapkamer. Echter wordt moeten ook bij studio's minstens 2 fietsstalplaatsen aanwezig zijn.</i></p>
---	--

Artikel 5.3 Realisatie parkeer- en fietsstalplaatsen

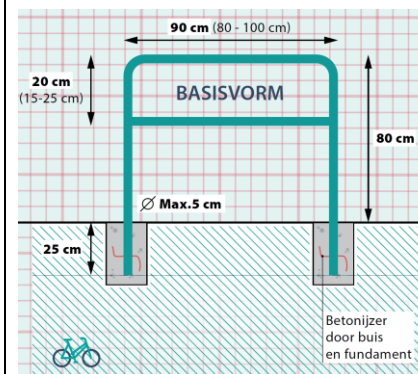
Verordenende bepalingen

5.3.1 Afmetingen parkeer- of fietsstalplaatsen

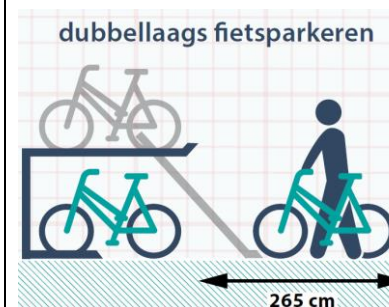
Verplicht te realiseren parkeer- of fietsstalplaatsen moeten voldoen aan volgende minimale afmetingen (binnenmaten, diepte x breedte x vrije hoogte (indien van toepassing)). De intekening van de parkeer- en fietsstalplaatsen moet leesbaar op de grondplannen aangebracht worden.

- 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 (bij haaks parkeren eerste en laatste parkeerplaats in een rij een aangepaste breedte van 2,80 meter)
 - autostaanplaats voor personen met verminderde beweeglijkheid: 6 meter x 3,50 meter
 - autostaanplaats waarvan de zijde grenst langsheen een volle muur: 5,50 meter x 2,80 meter x 2,00 meter (zowel langsparkeren als haaksparkeren)
 - bij het inrichten van een fietstalplaats horende bij een parkeerplaats dient de minimale diepte alsook de breedte van de parkeerplaats te vermeerderen met 1 meter (voor 1 fiets).
- fietsstalplaatsen verplicht in te richten op één van volgende manieren:
 - fietsstalplaatsen op gelijke hoogte: 1,80 meter diepte x 0,5 meter breedte. Enkel in te richten zoals in de toelichtende bepalingen gevisualiseerd in figuur 10. Per 10 verplichte fietsstalplaatsen moet minimaal 1 plaats ingericht worden voor buitenmaatse fietsen (breedte minimaal 1 meter)
 - minimale afstand tot aanpalende wanden/constructiedelen 50cm vanuit de as van de fietsbeugel
 - manoeuvreerruimte achter de beugels dient minimaal 2m te zijn
 - dubbellaags fietsparkeren: toegelaten mits achterliggend minimaal 2,65 meter vrije ruimte (figuur 11). §2. tweelagige fietsstalplaatsen mogen enkel geplaatst worden bij een minimum vloer-plafondhoogte van 2,70m

Toelichtende bepalingen



Figuur 10

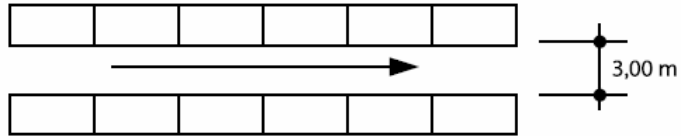


Figuur 11

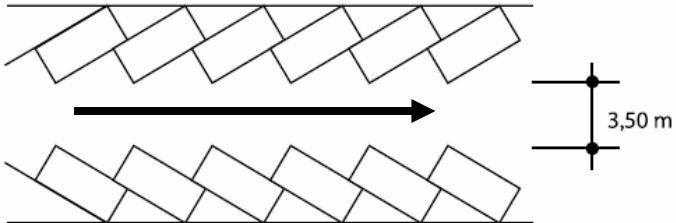
5.3.2 In- en uitritten parkeerplaatsen

In- en uitritten van garages en parkeerplaatsen moeten voldoen aan volgende minimale breedtes:

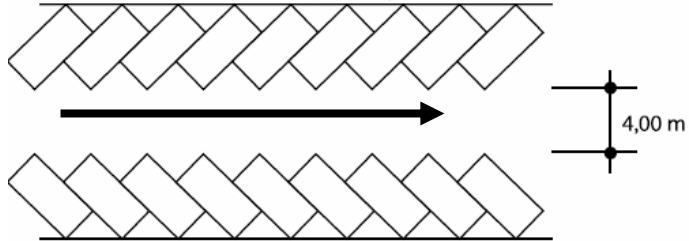
- 3 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt (cf. evenwijdig met de rijrichting)



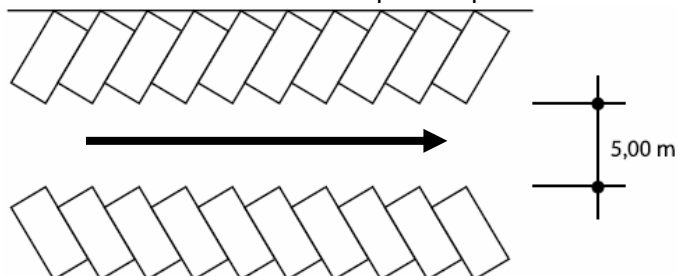
- 3,50 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt



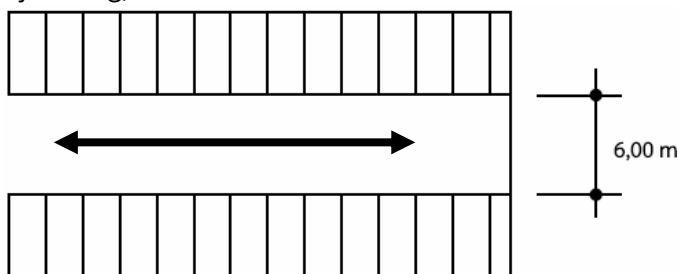
- 4 meter indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt



- 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

de maximale gemiddelde hellingsgraad voor toeritten bedraagt:

- 4% voor de eerste 5 meter van de rooilijn en/of vanaf elk ander openbaar of (semi)private door zachte weggebruikers te gebruiken (al dan niet verharde) strook.
- maximum 20% voor de overige delen van de helling
- indien ondergronds een fietsenstalling ingericht is mag de hellingsgraad maximaal 10% bedragen (voor zover deze fietsenstalling niet toegankelijk is via een aparte fietslift en voor zover geen gebruik gemaakt wordt van een fietswielgoed met geïntegreerde trap).

5.3.4 Toegankelijkheid fietsstalplaatsen

de plaatsing van de fietsstalplaatsen moet geoptimaliseerd worden inzake goede toegankelijkheid, dit impliceert dat een fietsenstalling zich zo dicht mogelijk bij de openbare weg bevindt en hoogteverschillen zoveel mogelijk vermeden worden. Hellingen naar ondergrondse garages dienen

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

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

bij ondergrondse fietsenstalling afgewerkt te worden met een geïntegreerde trap met tweezijdige fietswielgoot.

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 7 meter (een afwijking kan toegestaan worden mits 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

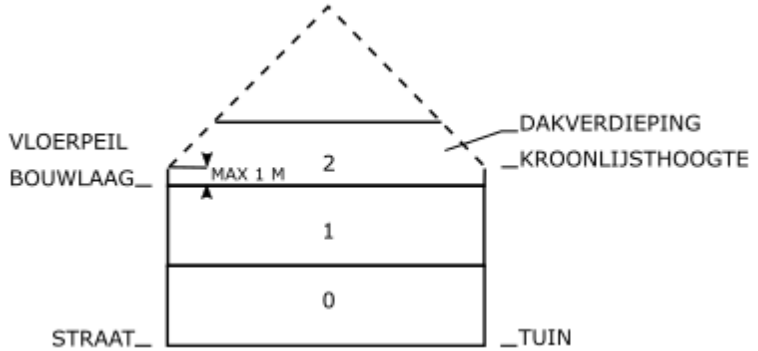
- §1. bij inrichting van verhardingen:
- moeten vrijstaande gevels van aanpalende percelen op een esthetische wijze vorst- en vochtvrij afgewerkt worden.
- §2. bij inrichting van carports:
- op de perceelgrens moeten scheidingsmuren vorst- en vochtvrij worden afgewerkt.
 - op percelen met een breedte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

De plaatsing van een carport / garage / parkeerplaats (met minimale afmetingen) kan afwijken van de maximale bebouwings- en verhardingsgraad. Dit om bij kleinere percelen langsheen dergelijke ontsluiting toch mogelijkheden te geven.

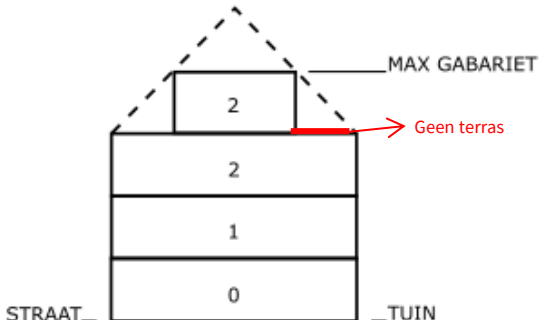
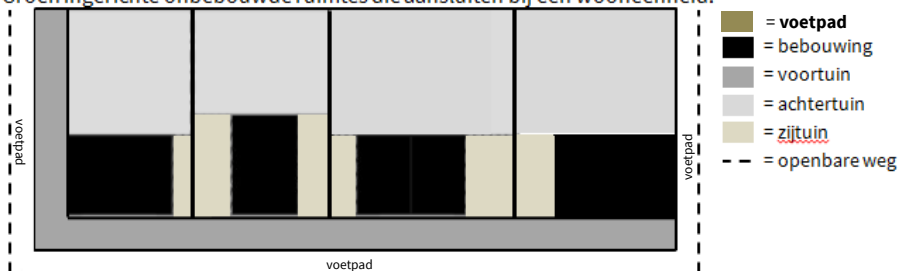
Artikel 5.4 Afwijkingsmogelijkheden

Verordenende bepalingen	Toelichtende bepalingen
<p>5.4.1 Afwijkingen wegens erfgoedwaarden 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.</p> <p>5.4.2 Overige afwijkingsmogelijkheden</p> <p>§1. Afwijkingen op het aantal fietsstalplaatsen zijn niet toegelaten.</p> <p>§2. Afwijkingen op het aantal parkeerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none">• indien een of meerdere te voorziene parkeerplaatsen niet kunnen worden gerealiseerd, kan voor maximum 1/3 van de vereiste normen een afwijking worden toegestaan mits cumulatief is voldaan aan de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">○ akkoord van de vergunningverlenende overheid, die elk verzoek tot afwijking zal beoordelen in het licht van de goede ruimtelijke ordening.○ 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• bij gesloten bebouwing binnen kleinstedelijk gebied komt een afwijkingsaanvraag steeds voor vergunning in aanmerking mits:<ul style="list-style-type: none">○ < 8 meter voorgevelbreedte;○ 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.	<p><i>De aanvraag tot een afwijking van het aantal parkeerplaatsen dient gemotiveerd te worden op basis van kaartmateriaal en een motivatienota.</i></p> <p><i>Het college van burgemeester en schepenen kan op locaties waarbij het aantal parkeerplaatsen beperkt dient te worden (ondermeer om veiligheidsredenen, beperking van verharding, ...) het afkopen van parkeerplaatsen opleggen als last. Ook al kan de aanvrager theoretisch gezien de nodige parkeerplaatsen inrichten.</i></p> <p><i>Deze bijkomende afwijking kan enkel in uitzonderlijke omstandigheden. Bijvoorbeeld bij de herbouw van een meergezinswoning op een hoekperceel waarbij geen parkeerplaatsen ingericht kunnen worden.</i></p> <p><i>Gesloten bebouwing met een gevelbreedte kleiner dan 8 meter kan de facto niet voorzien in het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen. Logischerwijs dient het project nog steeds op de overige voorschriften van deze regelgeving te voldoen om als dusdanig geen misbruik van dit artikel te bekomen.</i></p>

Hoofdstuk 6. Terminologie

Term	Definitie
Aanbouw	Uitbreiding van op het gelijkvloers aan het hoofdgebouw waarbij een wijziging aan de bestaande gevels noodzakelijk is.
Assistentiewoning	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)
Bijgebouw	Een gebouw in de achter- of zijtuinzone, losstaand van het hoofdgebouw .
Blinde voorgevel	Een voorgevel waarin geen raamopeningen zijn aangebracht. Pas wanneer er minimaal 10% raamopeningen in de voorgevel aanwezig zijn (een deuropening met glazen deur wordt niet als dusdanig beschouwd) wordt de voorgevel niet meer gedefinieerd als blinde gevel.
Bouwdiepte	Afstand tussen de voorgevel op de bouwlijn en de achtergevel aan de buitenzijde gemeten (inclusief aanbouw).
Bouwhoogte	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 m ² .
Dakverdieping	De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1 meter onder de kroonlijst bevindt. 
Eengezinswoning	Een gebouw bestaande uit één woning waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw (eventueel inclusief nevenfuncties cfr. vrijstellingenbesluit). Een <i>eengezinswoning</i> is rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

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 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.
Inpandig 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. 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. Alle mogelijke mengvormen (stapelwonen, geschakeld wonen, parkvilla, ...) worden geplaatst onder deze categorie.
Nieuwbouw	Een gebouw dat wordt opgetrokken op een onbebouwd of gedeeltelijk bebouwd perceel zonder voorafgaande noemenswaardige sloopwerken.
Netto vloeroppervlakte	Som van de gemeten oppervlakten van het hoofdgebouw 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.
Netto winkelvloeroppervlakte	Winkeloppervlakte die in gebruik is voor directe verkoop van goederen, inclusief kassa's en verkooppunten, 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	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.
Rooilijn	De huidige of toekomstige grens tussen de openbare domein en de aangelande eigendommen.
Semi ondergrondse garage	Een garage waarvan een gedeelte van de bouwlaag boven het maaiveld uit komt (maximaal 1/3) en het overige deel ondergronds opgericht wordt. Semi-ondergrondse garages moeten grotendeels onder het hoofdgebouw opgericht worden (mogen niet apart ingetekend worden).
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	<p>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.</p>  <p>STRAAT_ _TUIN <i>Figuur 12: illustratie teruggetrokken dakverdieping</i></p>
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	Een kleinschalige meergezinswoning met maximaal 2 bouwlagen (onder zadeldak) en maximaal 2 wooneenheden. De tweewoonst sluit aan bij het gabarit en profiel van een eengezinswoning.
Toerit	De wegenis ter ontsluiting van een project of verkaveling die aansluit op de hoofdrijbaan.
Tuinen	<p>Groen ingerichte onbebouwde ruimtes die aansluiten bij een wooneenheid.</p>  <p>voetpad = voetpad = bebouwing = voortuin = achtertuintuin = zijtuin - - = openbare weg</p> <p>voetpad voetpad</p> <p><i>Figuur 13: aanduiding tuinzones</i></p> <p>In sommige gevallen kunnen zeer specifieke bestaande woningen / percelen niet binnen deze klassieke indeling gebracht worden (bv. woningen in tweede bouwlijn, dijkwoningen). In dat geval zal een pragmatische uitwerking van deze indeling uitgewerkt worden, specifiek</p>

	per casus.
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).
Vloerpeil	De hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.
Vrij beroep	Om van een vrij beroep te spreken, moet er worden voldaan aan volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> • 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 • de beroepsuitoefening is onderworpen aan een deontologie, die in het beroepsstatuut vastgelegd is.
Vrije hoogte	Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplaat en de onderkant van het afgewerkt plafond of een dragende balkenstructuur.
Waterdoorlatende verharding	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde permeabiliteit een waterdoorlatend vermogen hebben, inclusief de onderbouw van de verharding. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, dolomiet, grind, houtsnippers, verhardingen met brede voegen... De waterdoorlatendheid van de verharding wordt aangetoond via de opbouw van de verharding (cf. technische fiche.)
Wooneenheid	Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting. Het begrip <i>meergezinswoning</i> 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 de wegenis, waar achter de woonzone een openruimtebestemming (agraris gebied, natuurgebied...) aanwezig is en aan de overzijde van de wegenis ook een woonlint of een openruimtebestemming gelegen is. Niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied wordt eveneens als openruimte bekeken voor de aanduiding als woonlint;

