

Algemene bouwverordening gemeente

ALGEMENE BOUWVERORDENING -VERSIE GOEDGEKEURD DEPUTATIE 8 FEBRUARI 2018.

Inhoudstafel

Inhoud

Algemene bouwverordening gemeente	1
Inhoudstafel	2
INLEIDING	4
Beeldkwaliteit.....	4
Leefbaarheid.....	4
Duurzaamheid	5
Veiligheid	6
LEESWIJZER.....	7
DEEL 1 ALGEMEEN.....	8
DEEL 2 RUIMTELIJKE KWALITEIT.....	17
Hoofdstuk 1 Algemeen.....	17
Hoofdstuk 2 Uiterlijke kenmerken	18
Afdeling 1 Inplanting, afmeting en materiaalgebruik	18
Afdeling 2 In- en uitsprongen	20
Afdeling 3 Groen karakter	23
Afdeling 4 Perceelsafsluitingen	25
Hoofdstuk 3 Gebruikskennmerken van gebouwen en constructies	26
Afdeling 1 Minimale kwaliteitseisen voor de binnenruimten	26
Afdeling 2 Minimale kwaliteitseisen van de buitenruimten	30
Hoofdstuk 4 Mobiliteit	32
Hoofdstuk 5 Publiciteit.....	44
DEEL 3 TECHNISCHE KWALITEIT	45
Hoofdstuk 1 Constructie.....	45
Hoofdstuk 2 Waterafvoer.....	46
Hoofdstuk 3 Private voorbehandeling van afvalwater.....	48
Hoofdstuk 4 Zuivering van afvalwater - openbaar en privaat.....	50
Hoofdstuk 5 Waterlopen	50
Hoofdstuk 6 Meldings- en Vergunningsplicht	51

INLEIDING

De algemene bouwverordening van de gemeente Grobbendonk is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die wordt aangenomen om het bouwen binnen de gemeente te reglementeren.

Ze bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle constructies op het grondgebied van Grobbendonk. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dienen de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen.

Het raadplegen van dit document is dus uitermate belangrijk voor iedereen met bouwplannen in de gemeente. De verordening heeft als doel basiskwaliteit van het bouwen te garanderen, zowel voor het gebouw, zijn bewoners en gebruikers, als voor de omgeving.

Deze beoogde kwaliteit omvat duidelijke uitspraken over de leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid. Deze vier kernwaarden worden in de verordening vertaald in randvoorwaarden of voorschriften over de ruimtelijke en technische kwaliteit waaraan alle gebouwen of constructies moeten voldoen.

Beeldkwaliteit

Bouwen in onze gemeente zal steeds iets toevoegen aan het lokaal beeld. Elke verbouwing of nieuwbouw, hoe beperkt ook, bepaalt mee hoe de gemeente er uit ziet. Grobbendonk is en wil een aantrekkelijke gemeente zijn en streeft daarom naar een hoge beeldkwaliteit van de landelijke én verdichte omgeving. In een dynamische en tegelijk historisch waardevolle gemeente als Grobbendonk is het immers belangrijk om aandacht te hebben voor het kwalitatief imago van onze gemeente. Die aandacht voor de beeldkwaliteit is even belangrijk bij monumenten of bij historische hoeves als bij een woning in een gewone woonwijk. Ook daar moet het bouwen immers bijdragen tot een aantrekkelijk straatbeeld. Vanzelfsprekend verdienen gebouwen die op de Inventaris Onroerend Erfgoed extra aandacht bij verbouwingen.

Beeldkwaliteit wordt bepaald door de verschijningsvorm van een gebouw, een object, een omgeving of het samenspel daarvan. Het beeldbepalend karakter van een gebouw ligt in belangrijke mate in de visuele relatie van het gebouw met zijn omgeving. De gemeente hecht veel belang aan de harmonie van een gebouw met de omgeving. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien. Daarnaast worden het uitzicht van een gebouw en de samenhang met de omgeving ook bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing zelf (volumes, schaal, materialen, gevelopbouw, kleur,...) en door allerlei toevoegingen aan het gebouw. Ook andere objecten dan een gebouw zijn beeldbepalend. Daarom worden omheiningen en paaltjes vermeden waar het mogelijk is, en wordt er extra aandacht besteed aan deze omheiningen en paaltjes wanneer ze toch onvermijdelijk zijn.

Leefbaarheid

De gemeente dient voor iedereen een aangename plek te zijn om te wonen, te verblijven, te werken en te bezoeken. Elke ruimte, of het nu gaat om een deel van een gebouw of om een hele wijk in een verkaveling, dient daarom geschikt te zijn voor het bedoelde gebruik.

“Leefbaarheid garanderen” wil op het niveau van een wijk zeggen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt, of anders gesteld dat de leefkwaliteit van de omwonenden verbetert. De draagkracht geeft de mate weer waarin een bepaald gebruik van de ruimte door een bepaald gebied verdragen wordt, zonder dat het bestaande gebruik en de eigenheid van de ruimtelijke structuur in het gedrang komen. Ruimtelijke draagkracht heeft te maken met de tolerantie van de ruimte om bijkomend gebruik op te vangen.

Op een iets kleiner schaalniveau betekent “leefbaarheid garanderen” er voor zorgen dat naburige gebouwen elkaars verblijfskwaliteit niet verminderen bijvoorbeeld door in elkaars “weg” te gaan staan en zicht of licht te ontnemen van de naburige bebouwing. De grootte van de kavel is hierbij vanzelfsprekend ook zeer belangrijk.

De leefbaarheid garanderen op het niveau van het gebouw zelf wil zeggen dat er een aantal basiskwaliteiten steeds gerealiseerd dient te worden zodat een ruimte gecreëerd wordt waarin een mens optimaal presteert. Iedereen heeft het recht om te wonen of te verblijven met voldoende comfort en hygiëne. Ruimtes dienen voldoende groot te zijn, en over voldoende licht, lucht en uitzicht te beschikken. Elke woning heeft nood aan een minimale buitenruimte. En elke woning dient vlot toegankelijk te blijven. Bovendien verwacht een gebruiker praktische ruimten die beantwoorden aan welomschreven functionele eisen, die correct geproportioneerd zijn en in goede relatie tot elkaar staan. Nieuwe woontypologieën zoals zorgwonen of het herindelen van te grote woningen in woonparkgebieden met behoud van het oorspronkelijke perceel, kunnen zorgen voor “levenslange” leefkwaliteit.

Duurzaamheid

Bouwen in de gemeente dient op een duurzame manier te gebeuren. Er wordt immers niet enkel gebouwd voor onszelf en enkel voor nu, maar voor een veel langere periode, voor andere gebruikers en in een omgeving waarmee rekening moet gehouden worden. Grobbendonk wil een voorbeeldige en op ecologisch en ruimtelijk vlak vooruitstrevende gemeente zijn en bij de verschillende facetten van het bouwen rekening houden met ecologische criteria. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu.

Een duurzaam gebouw is een gebouw dat een lange tijd kan meegaan. Dat kan door er in de structuur van het gebouw rekening mee te houden dat het gebouw aanpasbaar of herbruikbaar is. Gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en behoeften overleven. Ze moeten nuttig, geschikt en bruikbaar blijven. Deze flexibiliteit kan zich zowel uiteten naar mogelijk hergebruik en uitbreidbaarheid naar de toekomst toe, als naar huidig multifunctioneel gebruik. Duurzaamheid kan men ook in een bouwproces brengen om te kiezen voor kwalitatieve materialen die een lange tijd kunnen meegaan. Een duurzaam gebouw is dus een gebouw dat verder durft te kijken dan de minimumeisen van de dag van vandaag maar ook al probeert keuzes te maken die ook voor de toekomst goed zullen zijn. Duurzaam bouwen wil zeggen: zo min mogelijk een belasting vormen voor het milieu, nu en in de toekomst. Technieken en materialen die een positief effect hebben op het bebouwde klimaat zoals aangepaste materialen, hernieuwbare energiesystemen, wateropvang en infiltratiemogelijkheden,... worden daarom gestimuleerd. Tot slot heeft duurzaamheid ook te maken met de ecologische impact van de bouwwerken op de aanwezige biodiversiteit en op het ecologische netwerk waarvan de site deel uitmaakt. Om die reden dienen de aanwezige belangrijke natuurwaarden in situ (o.a. aanwezigheid van vogelbroedplaatsen, ecologische verbindingzones,) zoveel als mogelijk behouden te blijven.

Gelet op de toenemende vergrijzing van de bevolking, wenst de gemeente de opmaak van deze verordening ook aan te grijpen om voor de nieuwe meergezinswoningen een aantal voorwaarden op te leggen die levenslang wonen mogelijk moeten maken. Kenmerkend voor een levenslange woonegelegenheid is dat ze toegankelijk, veilig en comfortabel is. Een toegankelijke woning is een

woning waarin iedereen kan leven, ongeacht de leeftijd, de lichamelijke kenmerken, capaciteiten en beperkingen, waarvoor ook een aantal voorwaarden opgelegd kunnen worden m.b.t. minimale afmetingen van binnenruimtes en deuren, materiaalgebruik, het voorzien van liften,... met als doel toegankelijke, veilige en comfortabele woongelegenheden te bekomen.

Veiligheid

Bouwen in de gemeente dient een veilig gebruik van de ruimte te garanderen voor zowel bewoners, gebruikers als bezoekers. Bouwwerken mogen dus zeker geen onveilige situaties veroorzaken en de gebruikers niet in gevaar brengen.

Veiligheid begint met de bescherming van de bewoner of gebruiker. Het gebouw dient daarom te allen tijde veilig opgetrokken te worden volgens alle geldende normen met betrekking tot brandveiligheid, gezondheid en stabiliteit, zodat een normaal gebruik van het gebouw steeds zonder gevaar is. Plekken waar overzicht en controle verdwijnen geven snel een gevoel van sociale onveiligheid of lokken gedrag uit zoals sluikestorten of vandalisme, dat niet bijdraagt tot een veilige en aangename omgeving. Een levendig straatbeeld, waarbij voldoende functies in de gebouwen in relatie staan met het leven op straat, vormt hier een belangrijk onderdeel van. Ook mobiliteit kan voor veiligheid (sociaal toezicht) of onveiligheid zorgen (in- en uitritten, slecht ontworpen parkings,..).

De algemene bouwverordening is opgebouwd op basis van deze vier kernwaarden.

LEESWIJZER

Per artikel vind je naast een verordenend gedeelte een richtinggevend of toelichtingsgedeelte. Behoudens de eventuele afwijkingen bevat het verordenend gedeelte wat bindend is en “wat moet”. Het richtinggevend- of toelichtingsgedeelte schetst de context of bevat aanbevelingen van “wat gewenst” wordt. Het verordenende deel staat in zwarte tekst, het toelichtend deel in grijze.

Naast het garanderen van kwaliteit wil de algemene bouwverordening ook rechtszekerheid bieden bij het bouwen. Ze gaat uit van de bouwmogelijkheden, beperkingen en de effecten die een bouwwerk of constructie kan hebben voor bewoners, gebruikers, omwonenden en passanten. De voorschriften zijn geschreven om zowel deze groepen te beschermen als de eigenaar of bouwheer bouwmogelijkheden te bieden.

De voorschriften van deze algemene bouwverordening moeten gezien worden samen met andere wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Dit geldt zowel ten aanzien van documenten die een breder ruimtelijk verband hebben zoals bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere stedenbouwkundige verordeningen, als ten aanzien van reglementen en normen die specifieke materies regelen. Het is daarom aangeraden of zelfs vereist om ook deze andere wetgeving steeds te raadplegen bij het opstellen van een stedenbouwkundige aanvraag. Deze complementariteit houdt in dat de voorschriften van deze algemene bouwverordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met andere wetgeving of met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen.

Voorbeelden van andere relevante regelgeving zijn:

Decreten: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangevuld met de verschillende uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven, het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, het bosdecreet, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het decreet Algemeen milieubeleid (DABM),...

Ruimtelijke plannen: het gewestplan, geldende RUP's of BPA's en verkavelingsplannen.

Wetboeken: het Burgerlijk Wetboek en het Veldwetboek

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: de verordening wegen voor voetgangersverkeer, de verordening hemelwaterputten, de verordening weekendverblijven, de verordening toegankelijkheid

Milieuwetgeving: VLAREM, Milieueffectrapportage (MER)

Bouwnormen: basisnormen brandveiligheid, geluidsnormen, EPB-regelgeving

Gemeentelijke regelgeving: Politiecodex en andere gemeentelijke verordeningen.

Daarnaast leggen ook leveranciers van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, telecom,...) bepaalde voorwaarden op om te kunnen aansluiten op hun net.

Het is daarom ook belangrijk om hun websites daarover te raadplegen.

DEEL 1 ALGEMEEN

Artikel 1 Toepassingsgebied

De algemene bouwverordening is van toepassing op het ganse grondgebied van de gemeente Grobbendonk.

Artikel 2 Algemeen kader

1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan toetst bij projecten de sociale en economische gevolgen (bvb. tekorten in behoefte aan onderwijsaanbod, sport, kinderopvang, buurtwerking, enz...) en verbindt desnoods de gepaste stedenbouwkundige lasten aan de vergunning om deze tekorten op te vangen. Dergelijke lasten dienen proportioneel te zijn en gekoppeld aan de impact op de onmiddellijke omgeving.

2. De vergunningverlenende overheid kan, op advies van de brandweer en indien er door de aard of de functie geen reglementering met betrekking tot brandveiligheid van toepassing is of indien geoordeeld wordt dat deze ontoereikend is in functie van bijkomende risico's, voorwaarden opleggen met betrekking tot de brandbestrijdingsmiddelen, de inplanting en toegangswegen, compartimentering en evacuatie, bouwelementen, constructie van compartimenten en evacuatieruimten, constructie van bijzondere lokalen en technische ruimten en de uitrusting van het gebouw.

De vereisten van het Koninklijk besluit dd. 7 juli 1994 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen, zijn van toepassing (behoudens uitzonderingen via de afwijkingscommissie). Voor middelhoge gebouwen (hoogste bouwlaag gelegen tussen 10 en 25 meter ten opzichte van de laagste opstelzone voor de brandweer dient bijvoorbeeld voor elke wooneenheid aan de achtergevel een tweede vluchtweg voorzien te worden onder de vorm van een vaste brandladder. Voor grootschalige projecten wint men dus best ook eerst het advies van de brandweer in.

3. Strafbepalingen: Elke inbreuk op deze algemene bouwverordening wordt bestraft zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Overgangsbepalingen: Deze algemene bouwverordening is van toepassing voor aanvragen tot omgevingsvergunningen waarvoor het ontvangsbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze algemene bouwverordening.

5. De algemene bouwverordening heft het oude gabaritplan Astridplein op, en vervangt tevens de "algemene voorschriften" die vaak nog – zonder wettelijk kader - als leidraad gebruikt werden.

6. De algemene bouwverordening heft de verordening betreffende het kappen van bomen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 maart 1999, op.

Artikel 3 Afwijkingsmogelijkheid

1. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de voorschriften in DEEL 2 RUIMTELIJKE KWALITEIT en DEEL 3 TECHNISCHE KWALITEIT van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van o.a. de grote omvang van het project, zijn erfgoedwaarde, de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing of conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze algemene bouwverordening. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid garanderen en dit zowel voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving.

De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en, indien van toepassing, de historische waarde van het gebouw.

De verordening heeft een groot toepassingsgebied en bevat dus voornamelijk algemene regels waarin abstractie wordt gemaakt van zeer specifieke regelgeving (zoals bv. sectorale wetgeving over milieu,...) of veranderende omstandigheden. Evenmin kunnen alle regels rekening houden met uitzonderlijke situaties zoals een uitzonderlijk gevormd perceel, moeilijk op te lossen hoeksituaties, weinig voorkomende omgevingskarakteristieken,... Bovendien zijn ze opgemaakt met het oog op de doorsnee (woon)programma's en kan het nuttig zijn om voor specifieke programma's andere voorwaarden te hanteren.

Dit artikel biedt de aanvrager van een omgevingsvergunning de mogelijkheid om een afwijking te vragen op deel 2 en deel 3 van de voorschriften van deze algemene bouwverordening. Het is niet wenselijk dat enkel de aanvrager afwijkingen kan aanvragen. Vaak weet hij immers niet dat hij afwijkt. De gemeentelijke omgevingsambtenaar kan in zijn adviesverlening met dezelfde redenen een afwijking verantwoorden en motiveren.

Deze vraag wordt gericht aan en/of opgenomen in de besluitvorming van de vergunningverlenende overheid. De aanvrager die hierop beroep doet moet aantonen dat de voorgestelde werken minstens dezelfde kwaliteiten met betrekking tot veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid realiseren als het betrokken voorschrift waarvan afgeweken wordt. Het betrokken artikel wordt daarbij niet naar de letter, maar naar de geest van het achterliggende principe geïnterpreteerd.

Artikel 4 Definities

1 Aaneengesloten bebouwing of rijbebouwing:

Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw minstens twee gemene muren of wachtgevels of een combinatie van beide heeft.

2 Autostalplaats en autoparkeerplaats:

- a. Autostalplaats: plaats bestemd om een auto van een bewoner of werknemer te stallen. Gericht op langere duur.
- b. Autoparkeerplaats: plaats bestemd om een auto van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.
- c. Carport: Autobergplaats met dak en minimum één open, niet-afgesloten zijde.

3 Bebouwde grondoppervlakte:

Bruto-vloeroppervlakte van het vloerniveau ter hoogte van het maaiveld (voetafdruk) op een perceel of terrein, exclusief de overdekte, niet-afgesloten terrassen.

4 Beplanting:

Gewas waarmee de grond is beplant, bestaande uit stengel en bladeren, zoals struiken, kruidachtigen en bomen.

5 Beschoeien:

Het aanbrengen van een oever- of bodemversteving in de baangracht of waterloop om afkalving, uitspoeling en instorting tegen te gaan.

6 Bouwblok:

Een overwegend bebouwde ruimte of te bebouwen ruimte die bestaat als een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten en/of natuurlijke grenzen.

7 Bouwdiepte:

Afstand vanaf de voorgevelbouwlijn waar over de gehele diepte is of mag worden gebouwd, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.

8 Bouwhoogte:

Hoogte gemeten vanaf de vastgestelde nulpas van het gelijkvloers tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische ruimten, schoorstenen, antennes, liftkokers... De bouwhoogte kan verschillen van de kroonlijsthoogte.

9 Bouwlaag:

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers, bewoonbare kelders of bewoonbare lagen onder het dak. Niet-bewoonbare kelders, niet-bewoonbare zolders, niet-overdekte dakterrassen of dakspeelplaatsen worden niet meegerekend als bouwlaag, indien deze zich over de volledige bouwlaag bevinden.

10 Bouwlijn:

Lijn t.o.v. het openbaar domein waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter.

11 Bouwvolume:

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

12 Buitenruimte:

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

13 Constructie:

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

14 Dakoppervlakte:

Verticale projectie op een horizontaal vlak van de buitenafmetingen van het dak.

15 Dakvlak:

Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

16 Dakkapel:

Uitspringend raam of deurgeheel met dak dat het dakvlak onderbreekt.

17 Dakterras:

Toegankelijke buitenruimte op of in het dak van een gebouw (of een deel ervan) dat is aangelegd als een terras.

18 Fietsstalplaats en fietsparkeerplaats:

- a. Fietsstalplaats: plaats bestemd om een fiets van een bewoner of een werknemer te stallen. Gericht op langere duur.
- b. Fietsparkeerplaats: plaats bestemd om een fiets van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.

19 Functiewijziging:

Zie definitie VCRO & het besluit over de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

20 Garage:

Bergplaats voor de auto die regen- en winddicht is.

21 Gassen:

- a. Schadelijke en/of hinderlijke gassen: gassen afkomstig van verwarmings- of verbrandingstoestellen, dampen afkomstig uit horeca-keukens, dampen afkomstig uit industriële wasdrogers, dampen afkomstig uit mechanische ventilatiesystemen en dampen afkomstig uit de verluchting van afvalbergingen. Ook kunnen hier dampen afkomstig uit verluchtingspijpen van rioleringen onder vallen, voor zover de verluchtingspijpen niet afgesloten zijn door een beluchter.
- b. Niet-schadelijke gassen: dampen die afgezogen worden door een huishoudelijke dampkap, dampen afkomstig uit droogkasten.

22 Gebouw:

Elke constructie, die een ruimte vormt, omsloten door buiten- en/of scheimuren, een fundering en een dak.

23 Meergezinsgebouw:

Gebouw (appartementengebouw, urban villa,..) waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht. De gemeente vraagt dat deze meergezinsgebouwen voorzien in parkeermogelijkheden op eigen terrein.

24 Eengezinswoning of huis:

Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

25 Gemengd gebouw:

Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

26 Kamer:

Woning waarin één of meerdere voorzieningen ontbreken, zoals een WC, bad/douche of kookgelegenheid. De bewoners zijn voor deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

27 Zelfstandige woongegelegenheid:

Studio's, appartementen, serviceflats en huizen waar studenten verblijven. Voldoet de woning niet aan de definitie van kamer, dan wordt zij als zelfstandig beschouwd.

28 Gebouw opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed:

Gebouwen die opgenomen zijn in de digitale inventaris van het bouwkundig erfgoed van het agentschap Onroerend Erfgoed.

29 Gelijkvloers:

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

30 Gescheiden riolering:

Dubbel stelsel van leidingen of openluchtgreppels waarvan het ene stelsel bestemd is voor het opvangen en transporteren van afvalwater en het andere stelsel bestemd is voor het infiltreren, het bufferen en afvoeren van hemelwater.

31 Gevel:

Buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheimuur.

De voorgevel is de gevel van een gebouw grenzend aan één of meerdere straatzijden, en waar men vanaf de straatzijde recht op kijkt.

31 Gevelbreedte:

Breedte van de voorgevel gemeten in een rechte lijn tussen de twee punten gevormd door de voorgevel en de zijgevel(s)/scheimu(u)r(en). De gevelbreedte van een hoekgebouw wordt per straat afzonderlijk gemeten.

32 Gevelvlak:

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

33 Gezin:

Een gezin bestaat uit één persoon of uit meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenleven.

34 Groene ruimte:

Onverharde, waterdoorlatende, onbebouwde en begroeide oppervlakte.

35 Grootschalig project:

Met grootschalige projecten wordt bedoeld:

- a. gebouw met 30 of meer wooneenheden
- b. kantoor vanaf 2.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte
- c. bedrijvigheid/KMO vanaf 8.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte
- d. handelsfunctie vanaf 750 vierkante meter brutovloeroppervlakte
- e. ziekenhuis
- f. cultureel centrum
- g. rust- en verzorgingstehuis
- h. onderwijsinstelling
- i. andere functies met 50 parkeerplaatsen of meer
- j. (openbare rotatie)parking met 50 parkeerplaatsen of meer

36 Herbouw:

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

37 Hoogstammige boom:

Boom die op 1m hoogte een stamontrek heeft van minstens 100cm.

38 Horecaterras:

- a. Open terras: een terras dat minimum bestaat uit losse tafels en/of stoelen, maar dat mogelijk ook terrasschermen, parasols,... bevat, voor zover deze elementen eenvoudig weg te nemen zijn en deze constructief geen geheel vormen.
- b. Gesloten horecaconstructie: een terras met overdekte constructie waarvan de terraselementen tot één constructief geheel zijn samengevoegd, dat als uitbreiding van de aanpalende horecazaak dient, al dan niet met verhoogde vloer, en dat volledig afgesloten kan worden.

39 Individuele behandelingsinstallatie:

Een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) is een lekvrije installatie die huishoudelijk zwart en grijs afvalwater zuivert tot de vooropgestelde normen. Het zuiveringsproces

van een IBA gebeurt meestal in drie stappen, namelijk de voorbehandeling, de biologische zuivering en de nabehandeling.

40 Insprong:

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

41 Kelder:

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

Bewoonbare kelder: kelder waarvan het vloerniveau maximum 1,10 meter onder het maaiveld ligt met een minimum plafondhoogte van 2,20 meter.

Niet-bewoonbare kelder: kelder die niet voldoet aan de definitie van bewoonbare kelder.

42 Kroonlijsthoogte:

Hoogte van een gebouw die gemeten wordt van de meest naburige rand van de weg tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

43 Maaiveld:

Bovenvlak van huidig of toekomstig bouwterrein.

44 Onderhouds- en instandhoudingswerken:

Werken die het ongewijzigd gebruik van het gebouw voor de toekomst veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

45 Openbaar domein:

Elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en nodig is voor een openbare dienst of voor de tegemoetkoming aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden.

46 Publieke ruimte:

Voor het publiek toegankelijke ruimtes ongeacht het eigendomsrecht.

47 Perceel:

Stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend.

48 Perceelsgrens:

De kadastraal of door titel vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.

49 Publiciteitsinrichting:

Ieder visueel middel hoofdzakelijk gebruikt voor publicitaire doeleinden, zichtbaar vanaf het openbaar domein en aangebracht op de buitenzijde van een gebouw of constructie of op een verplaatsbare inrichting of rollend materiaal. Overheidsinformatie, aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard en publiciteit bij straatmeubilair vallen niet onder deze definitie.

- a. Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen: Het betreft enkel reclame en naamvoering met betrekking tot de eigen zaak die uitgebaat wordt op het perceel van de aanvraag.
- b. Niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen: de overige.

50 Rooilijn:

Huidige of bij besluit vastgelegde scheidslijn tussen het openbaar domein en de aangelande eigendommen. Zij heeft tot taak de publieke ruimte op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

51 Scheidingsmuur:

Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt. Scheidingsmuren kunnen ontkoppeld of enkelvoudig zijn.

- a. Ontkoppelde scheidingsmuur: Een scheidingsmuur die is opgebouwd uit twee of meer afzonderlijk dragende bladen, gescheiden door een luchtsponw of door isolatiemateriaal. Elk blad draagt slechts de vloeren en daken van één gebouw.
- b. Enkelvoudige scheidingsmuur: Een muur uit één enkel blad dat de vloeren en daken van de beide aanpalende gebouwen draagt.

52 Septische put:

Septische putten zorgen voor de voorbehandeling van normaal huishoudelijk afvalwater ter verwijdering van vetstoffen, bezinkbare en drijvende stoffen. De septische put is vervaardigd uit beton of kunststof en heeft ten minste twee compartimenten. De verschillende afdelingen van de septische put moeten met elkaar in verbinding gesteld worden d.m.v. in de scheidingsmuren aangebrachte openingen die groot genoeg zijn om beroering in de middenzone te vermijden.

53 Straatbeeld:

De verschijningsvorm van het geheel van de omgeving die de begrenzing en zicht vormt van een publieke open ruimte.

54 Straatwand:

De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.

55 Technische installaties:

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die geen verblijfsfunctie hebben, zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van het gebouw, zoals HVAC (heating, ventilation, air-conditioning), liften,...

56 Technische ruimte:

Ruimte die enkel voor technische installaties wordt gebruikt.

57 Technische zone:

Zone voor technische installaties en/of technische ruimten.

58 Terras:

Toegankelijke verharde ruimte in openlucht, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplaats.

59 Toegelaten bouwvolume:

Theoretisch volume waarbinnen een gebouw, of constructie zich moet bevinden.

60 Tuin:

Niet-openbare ruimte in de openlucht die zich situeert op de begane grond. De tuin kan gelegen zijn aan de voor-, zij- en/of achterkant van het gebouw.

61 Tuinhuis:

Constructie in een tuin, met als enige functie om iets in op te bergen.

62 Totem:

Publiciteitsdrager bestaande uit een paal waaraan publiciteitsborden bevestigd zijn/worden.

63 Uitbreiden:

Vergroten van een bestaande constructie, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering.

64 Uitsprong:

Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

65 Verblijfsruimte:

Ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimten, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimten, onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimten die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimten voor industrie en ambacht, bergplaatsen.

66 Verbouwing:

Het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden blijven.

67 Verharding:

Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en/of die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

68 Vloeroppervlakte:

Bruto-vloeroppervlakte en Netto-vloeroppervlakte worden gebruikt zoals bepaald zoals door de norm NBN 15221-6.

69 Voetpad:

Gedeelte van het openbaar domein bestemd voor voetgangers, dat duidelijk is afgebakend van de gedeelten bestemd voor het overige verkeer.

Theoretische voetpadbreedte: in straten waar geen voetpaden zijn afgebakend, wordt de breedte theoretisch vastgelegd. De breedte wordt dan berekend in de veronderstelling dat in het midden van de straat een rijweg van 4 meter gelegen is. Het theoretisch voetpad is dan: (straatbreedte-4 meter)/2.

70 Vrije hoogte:

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

71 Wachtgevel:

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

72 Water:

- a. Afvalwater: water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, met uitzondering van niet - verontreinigd hemelwater. Afvalwater is op te delen in grijs (afval)water en zwart (afval)water.
- b. Droogweerafvoer (DWA): leiding voor het afvoeren van huishoudelijk afvalwater.
- c. Grijs (afval)water: licht verontreinigd huishoudelijk afvalwater, niet zijnde zwart water, afkomstig van douche, bad, wastafel, wasmachine of dergelijke.
- d. Hemelwater: verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.
- e. Hemelwaterput: Reservoir voor het opvangen en opslaan van hemelwater.
- f. Infiltratievoorziening: Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- g. Hemelwaterafvoer (RWA): Leiding voor het afvoeren van hemelwater.
- h. Waterdoorlatende verharding: Een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlaatbaarheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.
- i. Gracht: Open natuurlijk of kunstmatig afvoersysteem voor niet verontreinigd hemelwater. Kan onder andere eveneens dienst doen als buffering en infiltratie van niet verontreinigd hemelwater naar grondwater.
- j. Zwart (afval)water: Huishoudelijk afvalwater afkomstig van de spoeling van toiletten.

73 Woning:

- a. Woning: Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.
- b. Eengezinswoning: zie 24.
- c. Zelfstandige woning: Woning waarin alle volgende voorzieningen aanwezig zijn, namelijk: wc, bad of douche, kookgelegenheden, woongelegenheden en slaapgelegenheden.

74 Zolder:

Ruimte die onder meer gevormd wordt door schuine dakvlakken.

- a. Bewoonbare zolder: Ruimte waarvan minstens de helft van de netto-oppervlakte een hoogte heeft van 2,60m. De in aanmerking te nemen oppervlakte wordt gemeten vanaf een hoogte van 1,80m.
- b. Niet-bewoonbare zolder: zolder die niet voldoet aan de definitie van bewoonbare zolder.

DEEL 2 RUIMTELIJKE KWALITEIT

Hoofdstuk 1 Algemeen

Aan een gemeente als Grobbendonk wordt al heel lang gebouwd, getuige hiervan zijn de archeologische vondsten uit de Romeinse tijd. Door de eeuwen heen ontstond een structuur van gebouwen en publieke ruimtes die samen een organisch en veellagig geheel vormt. Elke toevoeging aan het stedelijke weefsel, of verbouwing ervan moet dus rekening houden met de bestaande structuur van de bebouwing en met de waardevolle gebouwen in het bijzonder. Elke toevoeging of verbouwing heeft immers een grote impact op de beeldkwaliteit van straten, buurten en wijken in de toekomst.

Artikel 5 Harmonie en draagkracht

1. Dit artikel is van toepassing op alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen,...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd te zijn op de architectuur van de totale constructie als op de omgeving.
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 de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.

Harmonie met de omgeving begint met voldoende kennis van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Deze kennis dient ingezet te worden opdat het op te richten of te verbouwen gebouw op doelbewuste en gemotiveerde wijze een relatie aangaat met de omgeving. Ongeacht of de gebouwen op zich al dan niet een bijzondere beeldwaarde hebben, vormen ze samen een eenheid, een straatbeeld, een bouwblok of een typische wijk. Het is daarom essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren "in harmonie met de omgeving". Met "harmonie met de omgeving" wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de geleiding van de bestaande bebouwing te volgen. Dat wil echter niet zeggen dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met die omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien omdat op die schaal de harmonie duidelijker merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen. Soms is het referentiebeeld een bouwblok of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de harmonie te bepalen, maar meestal kijkt men naar de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de vergunningsaanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Harmonie is niet eenduidig of kwantitatief te definiëren. Elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden, waarbij ook rekening kan gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen. In de ontwikkeling van de bebouwde ruimte tekenen zich vaak tendensen af voor een nakende transformatie. Het bestaande referentiekader hoeft daarom niet zomaar bevroren te worden. Het kan morgen al voorbijgestreefd zijn. Daarom is het mogelijk om op basis van artikel 3 gemotiveerd af te wijken op deze harmonieregel waarbij men moet aantonen dat een afwijking op het huidige referentiebeeld noodzakelijk is om kwaliteitsvolle evoluties te faciliteren en zo de stedelijke omgeving te verbeteren. De harmonieregel staat dan ook open voor voortschrijdend inzicht bij kwaliteitsvolle feitelijke of lopende ontwikkelingen. Deze regel werkt graduele evoluties niet tegen en laat toe het referentiebeeld ten goede te veranderen.

3. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving en dit voor alle delen van de constructie.

Verwevenheid van functies is een essentieel kenmerk van een verdicht gebied. Maar een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde functie kan tevens voor conflicten en overlast zorgen. Voorbeelden van overlast hierbij zijn geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten. Ook is er een verschil tussen typologieën die niet via de functiebeperkingen kunnen opgevangen worden. De impact van een groot appartementsgebouw is bijvoorbeeld heel anders dan dat van een rijhuis voor één gezin. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties.

Daarom wordt de draagkracht van de omgeving getoetst bij elk voorstel van functie, typologie en schaal.

Hoofdstuk 2 Uiterlijke kenmerken

Afdeling 1 Inplanting, afmeting en materiaalgebruik

Artikel 6 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte

1. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in Artikel 5 “Harmonie en draagkracht”. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.
2. Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.
3. Bij het inplanten van nieuwe gebouwen dient rekening gehouden te worden met het archeologisch erfgoed dat mogelijk in de bodem zit. Voor die gebieden die aangeduid zijn als beschermde archeologische site en vastgestelde archeologische zone, dient het ontwerp rekening te houden met een minimale ingreep en verstoring van de bodem.

Het basisvolume van elk gebouw, namelijk de inplanting ten opzichte van het openbaar domein en de naburige percelen, de bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld en de bouwdiepte vanaf de voorgevel is zeer verschillend en wordt bepaald door de ruimtelijke context van het gebouw. Door te veel te bouwen (te hoog, te diep) in verhouding tot de terreinoppervlakte van het perceel en de gevels van het gebouw komt de beschikbaarheid van licht, lucht en open ruimte voor de gebruikers in het gedrang.

Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld kan er op een perceel steeds even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving. Het basisvolume van een gebouw wordt dus bepaald door het referentiebeeld en versterkt mee het straatbeeld of het bouwblok.

Door even hoog en diep te bouwen als de percelen in de omgeving garandeert de algemene bouwverordening dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor iedereen vergelijkbaar zijn en dat de hinder voor de omliggende percelen, voor bezonning en privacy, beperkt blijft. Dit wil echter niet zeggen dat het bebouwde weefsel voor eeuwig identiek moet blijven: waar verdichting gewenst is, of waar het historisch gabariet van de omgeving hedendaags kwalitatief en duurzaam wonen in de weg staat, kan er hoger en dieper gebouwd worden. Men kan echter niet verwijzen naar naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens deze principes van harmonie, of die zonder bouwvergunning opgetrokken zijn.

Artikel 7 Afwerken van gevels en materiaalgebruik

1. Bij het schilderen, pleisteren of kaleien van een voorgevel dienen elementen en decoraties die niet bedoeld waren om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten en dorpels, onbepleisterd, onbeschilderd en ongekaleid te blijven. Het veranderen van buitenschrijnwerk mag de historische beeldwaarde van de gevels niet verstoren door zijn materiaalgebruik, maatvoering en/of indeling.

Het wijzigen van het buitenschrijnwerk, de kleur en het materiaal van een gevel van een gebouw heeft een grote impact op de uiteindelijke beeldwaarde van het gebouw en de kwaliteit van de gevelafwerking.

Enkele aanvullende voorwaarden voor het aanbrengen van gevelafwerking zijn opgenomen, om tot een duurzaam, kwaliteitsvol resultaat te komen. De wijzigingen mogen het oorspronkelijke bedoelde en waardevolle karakter niet teniet doen. Het aanbrengen van gevelafwerkingen wordt verboden voor bepaalde typen gevels, waarbij de architectuur van het pand hierdoor ernstig aangetast zou worden. Zo moet een gepleisterde gevel gepleisterd blijven en mag een gevel niet geschilderd, gekaleid of gepleisterd worden indien de gevel op een dergelijke manier afgewerkt of gedecoreerd is, dat de nieuwe afwerking deze decoratie-elementen doet verdwijnen. Indien het gaat om gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient men nog omzichtiger met de afwerking van de gevel en buitenschrijnwerk om te springen. Voor reconstructies van historische situaties gelden uitzonderingen, om zo het historische beeld te kunnen herstellen van een gebouw.

2. Het is niet toegelaten om bepleistering, schilderwerk, gevelbekleding of een andere afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie aan te brengen op voorgevels indien de gevel deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bijvoorbeeld bij uniforme rij- of koppelbebouwing of meergezinsgebouwen, tenzij dit geheel als één aanvraag wordt ingediend.
3. Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. Omwille van de beeldkwaliteit en de historische waarde moet de lichte kleurstelling van bepleisterde en geschilderde gevels bewaard of hersteld worden. Afwijkingen hierop, vanuit beeldkwaliteit, harmonie en/of historische argumenten moeten gemotiveerd worden conform de bepalingen uit Artikel 3 "Afwijkingsmogelijkheid".

De gebruikte materialen, de textuur en de kleuren doen steeds een duidelijke uitspraak over de architectuur van een gebouw en bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

Naast esthetische eigenschappen heeft elk materiaal bovendien nog een aantal andere karakteristieken en eigenschappen die de bouwtechnische prestaties bepalen, de duurzaamheid van een constructie, en die de veiligheid en de gezondheid mee waarborgen en de gezondheid mee determineren. De keuze van elk materiaal is dus bepalend voor de kwaliteit van elk gebouw.

Afdeling 2 In- en uitsprongen

Artikel 8 Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen

1. Onder het openbaar domein is het niet toegelaten kelders, autobergplaatsen, infiltratie- en buffervoorzieningen, hemelwater-, bezink- en andere putten die behoren tot een particulier perceel aan te leggen. Kelderopeningen zijn wel toegelaten. Zij mogen niet meer dan 0,30 meter uitspringen ten opzichte van het gevelvlak.

Ondergrondse uitsprongen onder het openbaar domein kunnen niet worden toegelaten. Deze plaats wordt gereserveerd voor riolering en leidingen van andere nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen deze constructies de stabiliteit van de weg in het gedrang brengen. Ze zouden ook een vertraging kunnen opleveren bij werken aan het openbaar domein. Tot slot zou er onduidelijkheid over eigenaarschap en verantwoordelijkheid ontstaan. Ook dat moet vermeden worden. Om al deze redenen is het aan particulieren niet toegelaten om onder het openbaar domein te bouwen of technische installaties aan te brengen. Dit zou zorgen voor vertragingen, dure omleidingen van riolering, verzakkingen e.d.

Kelderopeningen zijn bovendien met de bovenzijde gelegen in het vlak van het voetpad en dienen te worden afgedekt. De maasopeningen bedragen niet meer dan 2cm. Plantgaten voor geveltuintjes worden niet beschouwd als uitsprongen.

2. Onder de voortuinstrook is het niet toegelaten kelders aan te leggen. Kelderopeningen, putten en reservoirs zijn wel toegelaten maar mogen het groene karakter van de voortuin niet aantasten zoals beschreven.

Ondergrondse uitsprongen onder voortuinen worden zoveel mogelijk vermeden. De voortuin is een bouwrijpe zone waar verhardingen en constructies niet wenselijk zijn omwille van de beeldkwaliteit en de infiltratie van regenwater.

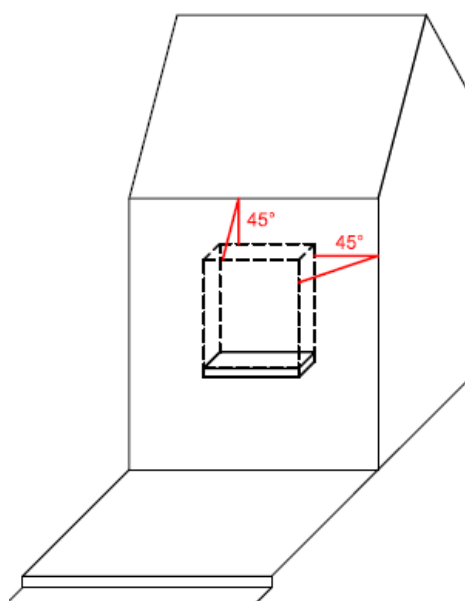
Deze bepalingen gelden vooral in het geval van een klassieke opstelling met rijwoningen langs een straat. Bij grotere projecten zijn alternatieven denkbaar via de afwijkingsbepalingen van Artikel 3 "Afwijkingsmogelijkheid".

3. Uitkragende terrassen moeten begrepen zijn tussen twee verticale vlakken onder een hoek van 45° ten opzichte van elke erfscheiding.

Uitsprongen kunnen een impact hebben op de rechtlijnigheid van het straatbeeld. Ze moeten daarom in harmonie met het straatbeeld ingepast worden.

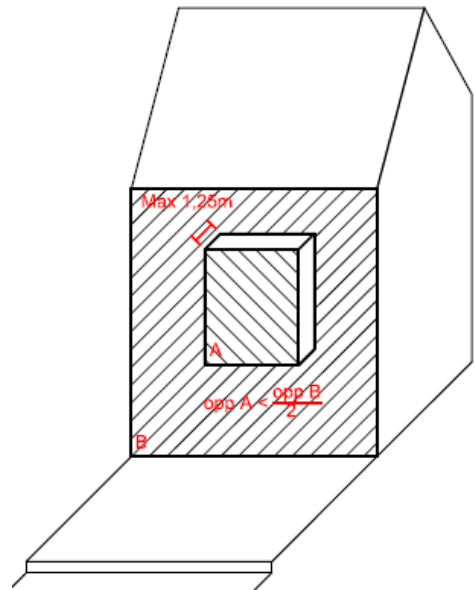
Uitsprongen mogen de lichttoetreding tot het buurperceel niet hinderen. Daarom dient er voldoende afstand gehouden te worden ten opzichte van het buurperceel.

Bovendien blijven de bepalingen van art. 678 en art. 679 van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het nemen van lichten en zichten onverminderd van toepassing. Concreet betekent dit dat rechtstreekse zichten (bv. bij dakterrassen) op minstens 1,90 meter van een eigendomsgrens en onrechtstreekse zichten op minstens 0,60 meter van een eigendomsgrens moeten genomen worden.



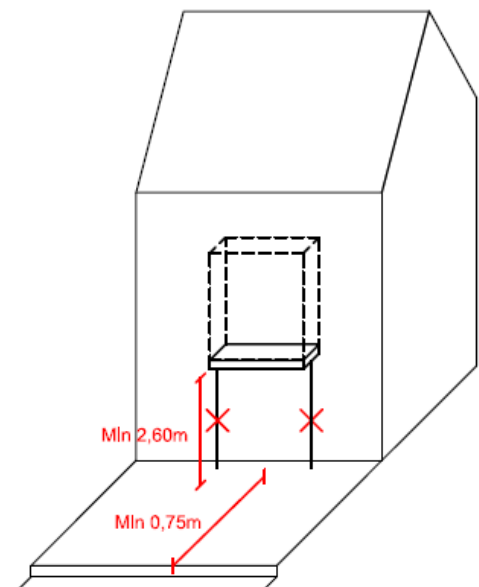
4. Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten:
 1. Ze nemen minder dan de helft van de geveloppervlakte in.
 2. Ze kragen niet meer uit dan 1,25 meter ten opzichte van het gevelvlak.

Uitsprongen zijn niet bedoeld om het bouwvolume wezenlijk te vergroten. Daarom worden de uitsprongen in grootte beperkt. Bovendien blijven de bepalingen van art. 678 en art. 679 van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het nemen van lichten en zichten onverminderd van toepassing. Concreet betekent dit dat rechtstreekse zichten (bv. bij dakterrassen) op minstens 1,90 meter van een eigendomsgrens en onrechtstreekse zichten op minstens 0,60 meter van een eigendomsgrens moeten genomen worden.



5. Geveluitsprongen boven het openbaar domein en de voortuin:
 1. dienen zelfdragend te zijn vanaf de gevel en mogen dus geen bijkomende steun nemen door middel van kolommen
 2. dienen op minstens 2,60 meter boven het peil van het voetpad gelegen te zijn, uitgezonderd van gewone geveluitsprongen (vensterbanken, deurorpels, hemelwaterafvoerbuizen, ornamenten, ...) die niet meer dan 0,15 cm uitkragen.
 3. de uitkraging moet minstens 0,75 meter (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd te blijven. Bij afwezigheid van een voetpadrand geldt de theoretische voetpadbreedte.

Bovendien blijven de bepalingen van art. 678 en art. 679 van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het nemen van lichten en zichten onverminderd van toepassing. Concreet betekent dit dat rechtstreekse zichten (bv. bij dakterrassen) op minstens 1,90 meter van een eigendomsgrens en onrechtstreekse zichten op minstens 0,60 meter van een eigendomsgrens moeten genomen worden.



6. Gesloten geveluitsprongen aan de bouwrijpe zone van zij- en achtertuinen zijn niet toegelaten.
7. Gesloten horecaconstructies in de voortuinstrook en/of op het openbaar domein zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Insprongen en openingen aan voorgevels

1. Een insprong grenzend aan het openbaar domein en op het gelijkvloers moet 's nachts afgesloten kunnen worden indien:
 1. de diepte van de insprong groter is dan 2 meter;
 2. of indien de insprong naar achter toe verbreedt of hoeken heeft die onzichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.
2. De vrije hoogte van elke toegankelijke insprong bedraagt minstens 2,50 meter.

De minimale hoogte van 2,50 meter wordt ingegeven door enerzijds de voorgeschreven minimale plafondhoogte en het wellicht lagere niveau van het maaiveld, anderzijds de vereiste isolatie- en afwerkingstechnieken van de vloerplaat en de aantrekkelijkheid van de ruimte en continuïteit tussen binnen en buiten.

3 .Deuren, ramen en poorten in gevels die grenzen aan het openbaar domein en die zich geheel of gedeeltelijk bevinden beneden 2,60 meter boven het aangrenzende maaiveld, mogen niet opendraaien over het openbaar domein, tenzij het nooduitgangen betreffen die niet als enige in- of uitgang gebruikt worden.

Deze regel heeft tot doel de veiligheid van de voetgangers op het openbaar domein te garanderen. Nooduitgangen die enkel in geval van effectieve nood opendraaien op het openbaar domein kunnen hierop een uitzondering vormen. Bij één enkele ingang/uitgang van collectieve gebouwen (kantoren, appartementen, winkels) is een teruggetrokken deur mogelijk, zodat opendraaien naar buiten veilig kan. Schuifdeuren als enige deur voldoen niet aan de normen gesteld door de brandweer, tenzij ze voorzien zijn van een paniekbeslag.

Opendraaiende luiken mogen alleen geopend en gesloten worden langs de buitenzijde. Deze handeling kan gestimuleerd worden via de vormgeving ervan.

Artikel 10 In- en uitsprongen aan daken

In- en uitsprongen in hellende daken dienen op ten minste 0,60 meter van de perceelsgrens te worden ingeplant. De in- en uitsprongen mogen de kroonlijst niet onderbreken over in totaal meer dan een vierde van de gevel. De afmetingen van de in- en uitsprongen moeten in verhouding zijn tot de oppervlakte van het dakvlak en de schuine dakvorm dient duidelijk herkenbaar te blijven.

In het dakvlak van het basisvolume kunnen een aantal in- en uitsprongen gemaakt worden, zoals dakterrassen of dakkapellen. Dakuitsprongen worden in omvang beperkt om de vorm van het schuine dak niet te veel aan te tasten. Het laten doorlopen van de voorgevel en het onderbreken van de kroonlijst is niet toegelaten over meer dan één vierde van de gevel, omdat dit in het straatbeeld al snel op een extra verdieping lijkt. Ze moeten op ten minste 0,60 meter van de perceelsgrens gelegen zijn om de impact op bezonning, lichttoetreding en privacy op de aanpalende percelen te beperken.

Artikel 11 Technische uitsprongen

1. Alle technische installaties worden bij voorkeur inwendig in het gebouw ondergebracht. Indien dit onmogelijk is kunnen ze uitwendig aan het gebouw worden aangebracht en dit enkel op het hoogst gelegen dak en op voorwaarde dat deze technische zone, inclusief alle onderdelen, niet hoger is dan:
 1. 2,50 meter ten opzichte van de kroonlijst en;

2. binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst en;
3. binnen het toegelaten bouwvolume.

De recente evoluties van de woonuitrusting brengen dikwijls technische installaties, zoals machinekamers van liften, klimaatbeheersingssystemen, schotelantennes en dergelijk met zich mee die zowel voor visuele hinder voor het straatbeeld als voor reuk- of lawaaihinder voor de omwonenden kunnen zorgen. De algemene bouwverordening wil er in eerste instantie voor zorgen dat dergelijke technische constructies op daken zo weinig mogelijk opvallen door ze te groeperen in een technische zone op het dak. De algemene bouwverordening beperkt tevens de afmetingen van dergelijke technische zones op het dak zodat de impact van deze zone beperkt blijft. Voor grotere projecten worden deze technische installaties ook bij voorkeur gegroepeerd en afgewerkt in een duurzaam en visueel aantrekkelijk omhulsel.

2. Klimaatbeheersingstoestellen en alle bijbehorende leidingen dienen volgens onderstaande regels geplaatst te worden:

1. ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de publieke ruimte,
2. ze mogen niet uitwendig tegen voor- of zijgevels geplaatst worden,

Klimaatbeheersingssystemen storen in het straatbeeld en kunnen veel geluids- en visuele overlast geven voor omwonenden. Dergelijke toestellen mogen daarom niet in het zicht vanaf de publieke ruimte geplaatst worden en moeten voldoen aan geluidsnormen om de naburige bewoners te beschermen. Klimaatbeheersingssystemen zijn technische installaties. Zij moeten dan ook bijkomend voldoen aan de regels betreffende technische zones.

3. Het plaatsen van schotelantennes wordt aan de voor- en zijgevel niet toegestaan, en ze mogen hoe dan ook niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde.

Het plaatsen van schotelantennes heeft een grote, negatieve impact op de beeldkwaliteit van een straat of een binnengebied vooral als er veel schotelantennes geplaatst worden op zeer zichtbare plekken.

Niettemin is in een aantal gevallen het plaatsen van schotelantennes vrijgesteld van omgevingsvergunning volgens het besluit van 16 juli 2010 en latere wijzigingen tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

Het gaat met name om:

- het plaatsen van een schotelantenne met een maximale diameter van 0,80 meter op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur.

- het plaatsen van een schotelantenne met een maximale diameter van 1,20 meter op een plat dak of in de achtertuin op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 1,50 meter.

Voor het plaatsen van deze schotelantennes is dus geen vergunning nodig.

In alle andere gevallen wenst Grobbendonk omwille van hun visuele impact het plaatsen van schotelantennes te verbieden, tenzij deze geplaatst worden binnen het feitelijke bouwvolume. Voor bestaande schotelantennes geldt uiteraard het gemeen recht. De nieuwe digitale evolutie (Wi-Fi, TV via internet,..) zorgt daarenboven dat de nood aan schotelantennes vermindert.

Afdeling 3 Groen karakter

Artikel 12 Behoud en heraanplanting

1. Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van de vergunningsplichtige werken zo worden bepaald dat de ruimtelijk kwalitatieve of historisch waardevolle landschappelijke en ecologische elementen maximaal behouden kunnen blijven.
2. De inplanting van de vergunningsplichtige en meldingsplichtige werken worden zo bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden kunnen blijven.
3. Bij het verlenen van de vergunning kan de vergunning verlenende overheid bij gemotiveerde beslissing beplantingsbepalingen opnemen:
 1. met het doel aanplantingen aan te leggen en/of te herstellen. Deze voorwaarden slaan op de boomsoort, de hoeveelheid bomen, de kwaliteit en de stamomtrek alsook de wijze van aanleg;
 2. met het doel kleinschalige landschapselementen aan te leggen of te herstellen;
 3. met het doel beplantingen te voorzien die een gepaste inkleding van de constructie in de omgeving tot doel hebben en als dusdanig als groenbuffers dienst doen;
 4. met het doel beplantingszones te voorzien die vrij blijven van onder- en bovengrondse constructies, zodanig dat nieuwe en bestaande aanplantingen mogelijk zijn en afwatering en infiltratie vergemakkelijkt wordt.
4. Elke opgelegde beplanting of herbeplanting moet uiterlijk in het derde jaar dat volgt op de omgevingsvergunning worden uitgevoerd, tenzij anders werd bepaald in de vergunning.

Artikel 13 Groenbescherming bij de uitvoering van werken

1. Bij het uitvoeren van werken dienen alle mogelijke voorzorgen genomen te worden om de opgaande beplanting te beschermen, om deze in goede gezondheid te houden en om schade te voorkomen.
2. Op bouwerven moet de ruimte tot 2 meter van de stam van de te behouden, hoogstammige bomen vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens, e.d. Deze ruimte moet worden omheind of omkast. De boomwortels moeten afdoende beschermd worden door ze te bedekken met een schokdempend materiaal. Het vastspijkeren van latten e.d. aan bomen is verboden.

De kwaliteit van de gemeente Grobbendonk wordt voor een groot deel bepaald door haar groenelementen, zowel in de dorpskernen als in de open ruimte; en verdienen dus de nodige aandacht en eventueel zelfs bescherming. Alle waardevolle natuurlijke en/of culturele landschapselementen dienen daarom zoveel mogelijk behouden te blijven en eventueel zelfs bijkomend aangeplant te worden. Deze verhogen de leefkwaliteit en de ecologische waarde van de gemeente. Vaak zijn het ook overblijfselen van oudere landschappelijke structuren en hebben ze als herinnering aan voormalige structuren een belangrijke historische waarde. Hoogstammige bomen in het bijzonder, zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang. Het is belangrijk het aantal hoogstammige bomen op peil te houden, omdat deze erg moeilijk vervangbaar zijn.

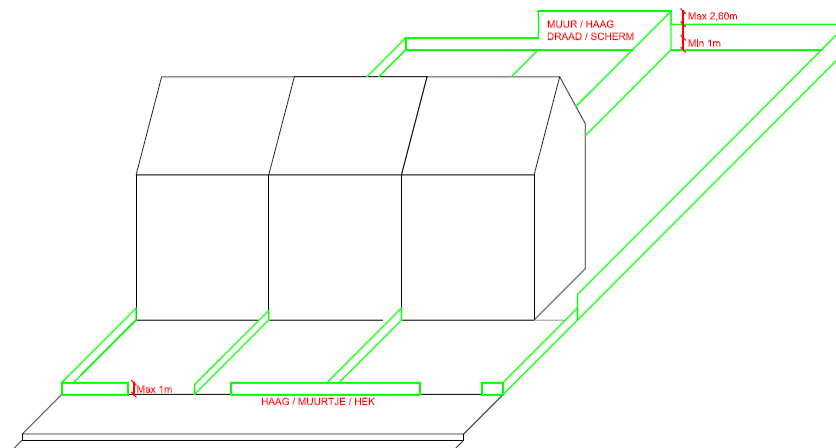
De algemene bouwverordening gaat daarom uit van een maximaal behoud van landschappelijke elementen zoals grote solitaire bomen, boomrijen, klein landschapselementen, hagen, holle wegen. Naast het behoud kan de algemene bouwverordening ook beplantingsvoorwaarden opleggen. De beplantingsvoorwaarden hebben het herstel van bestaande landschappelijke elementen of het verwezenlijken van een kwaliteitsvolle terreinaanleg tot doel. Uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie, is het belangrijk om de hoeveelheid beplanting op peil te houden en om nieuwe aanplantingen bij voorkeur met inheems of autochtoon plantenmateriaal uit te voeren.

Afdeling 4 Perceelsafsluitingen

Artikel 14 Tuinafsluitingen bij zoneëigen woningen

1. De voortuin kan slechts afgesloten worden door een levende afsluiting, een muurtje of een hek met een hoogte van maximum 1 meter. Tot de voortuinafsluiting behoren zowel de afsluiting langs het openbaar domein als afsluitingen tussen voortuinen onderling.
2. Indien de zij- en achtertuin worden afgesloten moet dit gebeuren door een muur, haag, draad of scherm met een hoogte van minimum 1 meter en maximum 2,60 meter.

De afscheiding tussen twee private percelen dient duidelijk en kwalitatief te zijn. Een te lage afsluiting biedt aan beide percelen geen privacy. Een te hoge afsluiting zorgt voor een beperking van de bezonning van de tuinen. De algemene bouwverordening legt de maximale hoogte vast en in welke mate de materialen zowel in de afscheiding met het openbaar domein en met de voortuin, als de afscheiding tussen twee tuinen moet worden uitgevoerd. De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen. Conform het veldwetboek kunnen deze levende hagen zonder akkoord van de buur slechts op 50cm van de perceelsgrens ingepland worden. Voor zonevreemde woningen dient steeds naar de situatie ter plaatse gekeken te worden, om deze reden is er in de bouwverordening geen algemene regel opgenomen voor de vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen. Vanzelfsprekend zijn de regels minstens even streng voor deze woningen in open-ruimtegebied, maar kan bijkomend of hoger afsluiten bijvoorbeeld in industriegebied wel aanvaardbaar zijn.



Artikel 15 Afsluitingen in de open ruimte

(open ruimte = landbouwgebied ; natuur- en bosgebied , parkgebied en bufferzone)

1. onbebouwde percelen in de open ruimte worden in principe niet afgesloten om de vertuining tegen te gaan en om de connectiviteit van het landschap te bewaren, tenzij met een levende omheining bestaande uit een haag , heg, houtkant of houtwal , bestaand uit inheemse bomen en struiken

2. In functie van veekering kunnen volgende types wel:

1. houten palen(rij) met gladde draad of prikkeldraad met een maximum hoogte van 1.2 m, al dan niet voorzien van elektrificatie

2. houten palen(rij) met draadgaas van het type 'schapendraad' of ursusdraad met een maximum hoogte van 1.4 m en met een minimale maasbreedte van 15 x 15 cm

3. houten palen(rij) met 2 tot 3 dwarsliggende leggers of balken (balkhoogte: max van 13.5 cm) en een maximum hoogte van 1,4 m, al dan niet in combinatie met een levende omheining

Verboden zijn:

betonnen of metalen palen
gekleurde linten
betonnen boordplinten

Hoofdstuk 3 Gebruikskennmerken van gebouwen en constructies

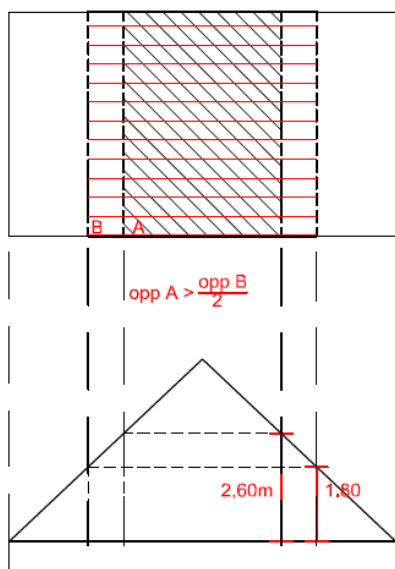
Afdeling 1 Minimale kwaliteitseisen voor de binnenruimten

Artikel 16 Minimale hoogte van ruimten

1. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij volume-uitbreiding, dienen ruimten een minimale vrije hoogte te hebben zoals aangeduid in volgende tabel:

Leef- horeca- of handelsruimte	2,60 meter
Slaapruimtes	2.40 meter
Overige ruimte:	2,20 meter
Kruipkelder	0,60 meter
Bergplaatsen kleiner dan 6 vierkante meter	geen hoogtevereisten

2. Onder schuine daken dient de helft van de netto-oppervlakte van de verblijfs-, horeca- of handels ruimte, te meten vanaf 1,80 meter, een hoogte te hebben van minstens 2,60 meter.



3. Onverminderd de voorwaarden uit §1 mag het vloerniveau van een kelderruimte maximum 1,10 meter onder het niveau van het aangrenzende maaiveld liggen om in aanmerking te komen als verblijfsruimte.

Een ruimte die langdurig gebruikt wordt als woon- of werkplaats dient voor haar gebruikers en bewoners voldoende kwalitatief te zijn. Een voldoende vrije hoogte voor verblijfsruimten en andere ruimten garandeert dat elk vertrek over een minimale verblijfskwaliteit beschikt. Bovendien zijn gebouwen met een grotere vrije hoogte meer flexibel naar toekomstige aanpassing, hergebruik of functiewijziging. De functionele levensduur van gebouwen met hoge verdiepingen is langer en daarom is het duurzaam om zo te bouwen.

De algemene bouwverordening legt een minimum vrije hoogte op van vloer tot plafond van 2,60 meter voor verblijfsruimten en van 2,20 meter voor andere ruimten.

Artikel 17 Minimale oppervlakte van een zelfstandige woning

1. Een zelfstandige woning met één slaapkamer dient een netto-vloeroppervlakte te hebben van minimaal 55 vierkante meter. Per bijkomende slaapkamer worden deze oppervlaktes vermeerderd met 10m².
2. De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,60 meter of conform de bepalingen van Artikel “Minimale hoogte van ruimten”. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80 meter.

Zowel de minimale hoogte als de minimale oppervlakte van een zelfstandige woning is essentieel om te garanderen dat er op een gezonde en kwalitatieve manier gewoond kan worden.

De algemene bouwverordening legt een minimumoppervlakte van een zelfstandige woning vast op 55 vierkante meter. Dit is de minimummaat (geen streefwaarde) voor de kleinste woongelegenheid. Afhankelijk van de verdiepingsoppervlakte, de verhouding ervan en in het geval van bestaande gebouwen, de bouwstructuur, kan een hogere minimale vloeroppervlakte aanbevolen worden.

Woonruimten en slaapkamers moeten voldoende groot zijn om bruikbaar te zijn. De algemene bouwverordening legt geen minimale oppervlaktematen op voor de verblijfsruimten. Als vuistregel geldt dat de oppervlaktematen van de VMSW als absolute minimumoppervlaktematen gelden. Het is tevens van belang dat de oppervlakte van de verblijfsruimten in een goede verhouding tot elkaar en tot het aantal slaapkamers staan.

Artikel 18 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer

1. Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht en zicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:
 1. De lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte of 8% bij enkel dakvlakramen, met een minimum van 1 vierkante meter.
 2. Van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, moet voor de daglichtberekening de oppervlakte opgeteld worden bij de netto-vloeroppervlakte van de verblijfsruimte.

3. De opening is voorzien van doorzichtig materiaal.
4. Dakvlakramen in schuine daken mogen meegeteld worden indien ze zich tussen 1 en 2 meter boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden. Dakkoepels tellen enkel mee bij de daglichtberekening op voorwaarde dat er per verblijfsruimte andere verticale of schuine openingen voorzien zijn;
5. In de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen, beglaasde deuren of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht.

Licht en lucht worden gezien als basiskwaliteiten voor elke ruimte waar mensen langer verblijven. Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning.

De algemene bouwverordening legt daarom duidelijke randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en voor verblijfsruimten. Bij de lichttoetreding is niet alleen daglichttoetreding belangrijk, maar ook het zicht. Louer dakkoepels voorzien is derhalve niet toegelaten. Voor de belevingswaarde van elke verblijfsruimte en keuken, moet een daglichtopening doorzichtig zijn, zodat er effectief naar buiten kan gekeken worden.

De hoogplaatsing van ramen en dakramen is uiteraard een architecturaal vraagstuk en wordt in weze niet gereguleerd. Om te vermijden dat deze echter uitmonden in veranda's, afgesloten atria, e.d. is een rechtstreeks contact met de open lucht wel essentieel.

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

2. Elke verblijfsruimte dient minimaal één te openen gevel- of dakdeel te hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden. Deze opening moet aan elk van de volgende eisen voldoen:
 1. De opening moet volledig afsluitbaar zijn door middel van een draaiend of schuivend venster, deur of luik.
 2. De opening mondt rechtstreeks uit in de open lucht.

Elke verblijfsruimte en keuken moet minstens één te openen gevel- of dakdeel hebben, waardoor verse lucht in het vertrek kan. Maar de verluchting mag ook via een ventilatiesysteem gebeuren zoals dat bij passiefbouw gewenst is en conform de EPB-regelgeving. Een opengaand raam is echter niet in conflict met de passiefhuisstandaard en geeft meer mogelijkheid tot zomerventilatie. Ook bij hoogbouw zal de voorkeur eerder gaan naar een ventilatiesysteem in plaats van het openen van raam- of dakdelen, omwille van ondermeer de veiligheid en windturbulentie. Hiervoor kan dan op gemotiveerd verzoek een afwijking bekomen worden.

Artikel 19 Toegankelijkheid van de functie

1. Elke woning dient rechtstreeks of via een circulatieruimte (binnen of buiten) toegankelijk te zijn vanaf de publieke ruimte.
2. Een woning moet minstens toegankelijk zijn via een circulatieruimte of verblijfsruimte. Indien de gevel deel uitmaakt van een aaneengesloten bebouwing en de gevel een breedte heeft van minder dan 5 meter mag de woning toegankelijk zijn via een fietsenberging.

De toegang tot de circulatieruimte en de circulatieruimte op zich moeten kwalitatief zijn. Het is niet de bedoeling dat de woning slechts via een andere woning of via gemeenschappelijke ruimten zoals garages, washokken, bergingen etc. toegankelijk is. Dit wordt beschouwd als nadelig voor de

leefkwaliteit van een woning en is daarom niet toegestaan. Gedeelde circulatieruimten zijn schadelijk voor de privacy van bewoners. Enkel de gemeenschappelijke circulatie die dient om tot aan de woning te komen, mag gedeeld worden met andere woningen of functies. De circulatie intern in de woning dient enkel voor één woning.

Voor zeer smalle woningen in een rijbebouwing met een gevelbreedte van minder dan 5 meter is een toegang via de fietsenberging wel toegestaan. De toegang tot de fietsenberging zou dan liefst beperkt moeten blijven tot maximaal 1,50 meter zodat het resterende deel van de gevel ook nog contactopeningen met de straatwand kan creëren.

3. De bovenliggende verdiepingen van percelen met een gemengde functie moeten voorzien worden van een aparte toegang, behalve indien het een perceel betreft met een bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 80 vierkante meter of een gevelbreedte kleiner dan 5 meter.

Vanuit het oogpunt van de woonkwaliteit is het nodig dat elke woning een eigen toegang heeft vanaf de straat of vanaf een gemeenschappelijke circulatieruimte zoals een binnenstraat, een patio, een binnentuin, een trappenhof of gang. Daardoor is elke woning autonoom bereikbaar en staat de woning voor haar functioneren los van elke andere woning of andere functies.

Eén van de hoofdoorzaken van leegstand boven handelszaken is het gebrek aan een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Om zoveel mogelijk winkelruimte te kunnen benutten, zijn er immers geen afzonderlijke toegangen naar bovenliggende verdiepingen opgenomen in de winkelruimte. Dat zorgt ervoor dat de woningen boven de winkels praktisch onverhuurbaar worden, met leegstand als gevolg. Het bevorderen van wonen boven winkels begint bij de toegankelijkheid van de bovenliggende verdiepingen. De algemene bouwverordening legt daarom op dat elke woning een eigen toegang dient te hebben. Voor percelen met een bebouwde oppervlakte groter of gelijk aan 80 vierkante meter mag het geen probleem zijn deze te realiseren. Bij percelen met een kleinere oppervlakte, is een afzonderlijke toegang niet verplicht. Hiervoor kan uitzonderlijk ook een toegang via de handelsruimte worden toegestaan. Toch moeten ook hier de bovenliggende verdiepingen minstens ontsloten worden door middel van een vaste trap.

4. Binnen een meergezinsgebouw of gemengd gebouw met meer dan 2 woningen dienen alle ruimten die onderdeel vormen van een woning, met uitzondering van garages, fietsstalplaats of bergplaatsen, één aaneengesloten geheel te vormen. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimten zoals traphallen.

5. De bereikbaarheid van iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of terras dient via een vaste trap en/of helling verzekerd te zijn.

Uitschuifbare trappen bieden onvoldoende wooncomfort. Ook indien liftinstallaties voorzien worden dient, met uitzondering van eengezinswoningen, omwille van de (brand)evacuatie steeds een vaste trap voorzien te worden.

6. Elk (dak)terras dient toegankelijk te zijn via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur, draaideur, opengaand raam tot aan de vloer. Bij dakterrassen zijn ook toegangen via openschuivende koepels toegelaten.

Artikel 20 Afvalverzameling

1. Meergezinsgebouwen of gemengde gebouwen met minimaal 3 woningen dienen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling te hebben die voorzien wordt van verluchting. De netto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 vierkante meter te bedragen bij een meergezinsgebouw of gemengd gebouw met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende

schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien. Voor plaatsen waar collectieve afvalverzameling voorzien is (sorteerstraatjes) is een aparte ruimte voor afvalverzameling niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van comfort en hygiëne voor bewoners en gebruikers van een gebouw waar meerdere gezinnen en/of functies samen gebruik van maken, is het belangrijk dat men over een eigen, afgescheiden en voldoende verluchte afvalberging beschikt. Dit vergemakkelijkt bovendien de huisvuilophaling en voorkomt grote opstapelingen van vuilniszakken op het openbaar domein. De afvalberging moet voldoende groot en kwalitatief zijn.

2. Functies anders dan wonen waar afval geproduceerd wordt, dienen een afgescheiden ruimte voor afvalberging te hebben die voorzien wordt van verluchting en minimaal 4 vierkante meter groot is.
3. Een afvalberging mag gedeeld worden door verschillende functies en gebruikers, maar mag nooit gedeeld worden met afvalbergingen ten behoeve van woonfuncties, met uitzondering van de afvalberging van kantoorfuncties en diensten.

Afdeling 2 Minimale kwaliteitseisen van de buitenruimten

Artikel 21 Open buitenruimte

1. Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter. Het is mogelijk minder dan 25% van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel geen woonbestemming heeft op het gelijkvloers. De oppervlakte van de voortuin mag enkel in rekening gebracht worden op voorwaarde dat deze ingericht is als een kwalitatieve tuin.

Open binnengebieden zijn zeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit binnen een bouwblok en voor de ecologische kwaliteiten van een wijk. Open binnengebieden brengen niet enkel licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, zij zorgen ook voor speelruimte, voor infiltratiemogelijkheden van het regenwater en voor een aangename verblijfruimte. Daarom stelt de algemene bouwverordening voorop dat een deel van het perceel, minstens 25%, achteraan de bebouwing open en onbebouwd blijft. De formule om dit te berekenen is: "oppervlakte tuin / (oppervlakte perceel - oppervlakte voortuin) > 25%"

De gevraagde 25% open ruimte per perceel geldt als een strikt minimum. In vele gevallen zal een groter percentage wenselijk en haalbaar zijn. Bij nieuwbouw, functiewijziging of volume-uitbreiding dient 25% van het perceel open en onbebouwd te zijn, zelfs al is deze in de bestaande toestand wel bebouwd.

In specifieke gevallen is het niet mogelijk om aan deze voorwaarde te voldoen, zoals bij kleinere hoekpercelen, minder dan 20 meter diep aan beide straatkanten. Een afwijkingsmogelijkheid via [Artikel 3](#) behoort tot de mogelijkheden.

Dit artikel is zoals vermeld van toepassing bij functiewijzigingen. Afwijkingen hierop zijn mogelijk indien duidelijk kan aangetoond worden dat met een kleinere open ruimte dan de voorgeschreven 25% een grotere maatschappelijke meerwaarde en herwaardering wordt bereikt.

2. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden.

Aangezien Vlaanderen al zeer dicht bebouwd is, dienen de onbebouwde delen van een perceel, de tuin, hun groen karakter zo veel mogelijk te behouden. De algemene bouwverordening ondersteunt de zo natuurlijk mogelijke inrichting van de niet bebouwde delen van een perceel. Dit heeft immers verschillende voordelen. Een groene tuin heeft een aangenamer uitzicht in de straat of binnen in een bouwblok en bevordert daarom de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden. Door de tuin niet te bebouwen of te verharden blijft een deel beschikbaar voor natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem, zodat de openbare riolering minder belast wordt en het risico op problemen met de waterhuishouding vermindert. Bovendien is elke tuin, hoe klein ook een natuurlijke oase in de bebouwing voor vogels, insecten,....

3. Voor percelen met een woonfunctie is verharding in de tuin beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis, met een maximum van:
 - 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter
 - 1/3 van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter
4. Voortuinen van percelen met een woonfunctie zijn vrij van verhardingen en constructies met uitzondering van tuinafsluitingen, brievenbussen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden.
5. paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximumbreedte van 1,50 meter
6. opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen met een maximumbreedte van 4 meter.

De algemene bouwverordening beschouwt de voortuin als een volwaardig deel van de tuin omwille van een aantal redenen. Een groene voortuin heeft een aangenamer uitzicht in de straat of binnen in een bouwblok en bevordert daarom de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden. Door de tuin niet te bebouwen of te verharden blijft een deel beschikbaar voor natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem, zodat de openbare riolering minder belast wordt en het risico op problemen met de waterhuishouding vermindert. Uiteraard is het dan ook niet toegelaten dat de voortuinstrook gebruikt of ingericht wordt voor o.a. het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen of afval, het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt of het oprichten van bergplaatsen en andere constructies. Voor historisch gegroeide handelszaken of industriële panden zal in functie van het referentiebeeld bepaald worden in welke mate de voortuinstrook “verhard” al dan niet “vergroend” moet worden.

Artikel 22 Minimale oppervlakte buitenruimte

1. Bij nieuwbouw, herbouw, vermeerdering van het aantal woongelegenheden of functiewijziging naar wonen dient elke zelfstandige woning over een buitenruimte te beschikken. De minimale netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is 4 vierkante meter, vermeerderd met 2 vierkante meter per slaapkamer, te rekenen vanaf de tweede slaapkamer.

Terwijl voorgaand artikel regels vastlegt over het percentage onbebouwde ruimte per perceel, doet dit artikel uitspraken over de minimaal te voorziene buitenruimte van een woning. Deze kan zich dus ook op de hogergelegen verdiepingen situeren.

Het verplichten van buitenruimten voor elke woongelegenheden, dus ook na het opdelen van woningen, is erop gericht om het wonen in de gemeente aantrekkelijker te maken, ook voor wie in een appartement woont. De buitenruimten dienen wel voldoende groot te zijn om effectief als bruikbare

kwalitatieve buitenruimte beschouwd te kunnen worden. Daarom wordt er een minimale oppervlakte van 4 vierkante meter opgelegd voor een zelfstandige woning met maximaal 1 slaapkamer. Daarenboven geldt dat, hoe groter de woning is, hoe meer buitenruimte moet worden voorzien. Het aantal slaapkamers geeft een goede representatie van het potentieel aantal bewoners. Daarom zal de minimale oppervlakte van de buitenruimte met 2 vierkante meter verhoogd worden, per bijkomende slaapkamer, te tellen vanaf de tweede slaapkamer. Voor een studio of eenslaapkamerappartement geldt dus een minimale oppervlakte van 4 vierkante meter, voor een tweeslaapkamerappartement 6 vierkante meter, voor een drieslaapkamerappartement 8 m vierkante meter, enz....

2. De buitenruimte per woning kan privé zijn, maar de buitenruimten kunnen ook gekoppeld worden tot een collectieve buitenruimte.
3. Een collectieve buitenruimte dient ofwel direct toegankelijk te zijn vanuit de woningen die er op aangewezen zijn; ofwel toegankelijk te zijn via een gemeenschappelijke ruimte.
4. Bestaande buitenruimten bij woningen mogen niet verkleind worden tot onder de in §1 genoemde minimale oppervlakte.

Elke buitenruimte dient op een volwaardige manier toegankelijk te zijn. Dit garandeert dat deze ruimte ook functioneel en toegankelijk is.

5. Voor de percelen gelegen in woonparkgebied, geldt bij (her)verkavelen een minimale perceelgrootte van 2000m². Deze percelen in woonparkgebied kunnen slechts een maximale bebouwbare oppervlakte hebben die gelijk is aan de perceelsoppervlakte tot de macht 0.7265 ($Opp_{(bebouwbaar)} = Opp_{(perceel)}^{0,7265}$).

Hoofdstuk 4 Mobiliteit

Artikel 23 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen

Bij een project dient mobiliteit als uitgangspunt genomen te worden en niet als op te lossen probleem. Dit impliceert dat mobiliteitsbelastende functies die plekken moeten opzoeken waar de betreffende verkeersintensiteiten verwerkbaar of parkeermogelijkheden voorhanden zijn. Duurzame mobiliteit is in eerste instantie ook vermeden mobiliteit, door de afstand woon-werken te minimaliseren, een goede functievermenging na te streven,..

§1. Parkeer- en stallingsnormen:

1°. Er moeten fietsstal- en fietsparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen:

- i. Bij een woonfunctie: indien het een nieuwbouw, een herbouw, een functiewijziging naar een woonfunctie en/of een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft.

Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden dienen enkel de bijkomende woonegelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.

Bij een renovatie en/of bij een daling van het aantal woonegelegenheden moeten dus geen fietsstal- of fietsparkeerplaatsen bijkomend voorzien worden. Toch wensen we het voorzien van stal- en parkeerplaatsen bij woningen zoveel als mogelijk te stimuleren.

ii. Bij functies anders dan wonen: indien het een nieuwbouw, een herbouw, een functiewijziging of een volume-uitbreiding ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft.

Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een volume-uitbreiding en/of functiewijziging naar een andere functie dan wonen dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen.

2°. In toepassing van §1, 1° van dit artikel gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren fietsstal- en fietsparkeerplaatsen:

Functie	Fietsstalplaatsen voor bewoners, personeel of leerlingen	Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
Wonen	1 plaats per slaapkamer + 1 extra plaats	-
Kantoren	1,25 plaats / 100m ² BVO*	-
Bedrijven en groothandel	0,60 plaats / 100m ² BVO*	-
Diensten, detailhandel en horeca	0,60 plaats / 100m ² BVO*	2 plaatsen / 100m ² BVO* van de publiek toegankelijke delen
Scholen - kleuteronderwijs: - lager onderwijs: - secundair onderwijs	-3 plaatsen / klaslokaal -9 plaatsen / klaslokaal -20 plaatsen / 100m ² BVO*	-
Andere functies, waaronder: hoger onderwijs, volwassenenonderwijs, zorginstellingen, sportcomplexen, socio-culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen,...	Parkeernorm per bouwaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van het openbaar domein	Parkeernorm per bouwaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van het openbaar domein

(*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

Er wordt afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

Fietsen moeten op een kwalitatieve manier geplaatst kunnen worden. Om voldoende ruimte voor het parkeren en stallen van fietsen te garanderen legt de algemene bouwverordening normen op die afhankelijk zijn van de functie van het gebouw. Voor wonen wordt gerekend met één fiets per bewoner, voor werknemers en bezoekers van bedrijven, kantoren, diensten, horeca, ...met minimaal één fietser op drie gebruikers. Voor basisscholen wordt gerekend met minimaal één op drie scholieren, voor secundair en hoger onderwijs met minimaal één op twee scholieren dat met de fiets komt.

Bij hoger onderwijs moet voor het bepalen van het gewenste aantal stalplaatsen rekening gehouden worden met het aanwezigheidspercentage. Als vuistregel om dit aantal te bepalen wordt de helft van het maximaal aantal aanwezige leerlingen gehanteerd.

Voor kantoren en bedrijven geldt een verschillende parkeernorm omwille van de gemiddelde bezettingsgraad van deze functies. Met de functie 'diensten' wordt vooral de loketfunctie bedoeld van een publieke of private instelling (districtshuis, bank, postkantoor,...).

De plaatsen die voorzien worden voor het kleuteronderwijs zijn vooral bedoeld voor het onderwijzend personeel en minder in functie van leerlingen.

Voor een aantal functies wordt in bovenstaande tabel geen vaste parkeernorm opgelegd. De reden daarvan is dat de parkeerbehoefte voor deze functies erg verschillend is, afhankelijk van het specifieke programma, de ligging, etc. Als vuistregel om het aantal fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen te berekenen wordt er gerekend met 0,55 fietsstalplaatsen per 100 vierkante meter BVO.

Dit artikel is zoals vermeld van toepassing bij functiewijzigingen. Afwijkingen hierop zijn mogelijk indien duidelijk kan aangetoond worden dat door minder fietsstalplaatsen en/of -parkeerplaatsen een grotere maatschappelijke meerwaarde en herwaardering wordt bereikt.

3°. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1, 2° van dit artikel.

Op basis van een toelichtende nota met voldoende elementen naar mobiliteit is een afwijking van het vooropgestelde aantal mogelijk.

Het kader voor de mobiliteitselementen van de toelichtende nota wordt gevormd door het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardsjabloon mobiliteitstoets. Beiden kunnen teruggevonden worden op:

<http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>

In een mobiliteitstoets worden naast het parkeren ook andere facetten van mobiliteit beschreven. Zo denken we aan het gebruik van het openbaar vervoer, autodelen, fietsdelen, etc.

§2. Inrichtingsprincipes:

1°. Een fietsstalplaats en een fietsparkeerplaats hebben elk een afmeting van minimaal 1,5 vierkante meter per fiets, inclusief circulatieruimte. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen op het grondplan de fietsstalplaatsen en/of fietsparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid te zijn, alsook het voorziene aantal. Uit de plannen moet blijken dat de gekozen indeling en ruimte het aantallen stal- en parkeerplaatsen, opgelegd in §1, 2°, kan realiseren.

De gewenste dimensies zijn afhankelijk van het stallingssysteem dat gehanteerd wordt. We onderscheiden drie courante manieren waarop fietsenrekken geplaatst worden: type 1: loodrecht; type 2: onder hoek van 45°; type 3: onder hoek van 60°.

Elk type heeft zijn eigen dimensies. Indien men andere dan onderstaande basisprincipes wenst toe te passen, bijvoorbeeld een zelfrijzend ophangstelsel, dient men de nodige technische details toe te voegen aan de plannen.

Onderstaande maten zijn richtinggevend om het gebruik van privaatieve fietsenstallingen op een voldoende hoog gebruiksniveau toe te laten. De oppervlakenorm van 1,5 vierkante meter is een absoluut minimum. Het is dan ook mogelijk dat bepaalde fietstypes niet passen binnen deze maatvoering. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om een juiste inschatting te maken welke maatvoering hij wenst te gebruiken om zo de opgelegde norm te realiseren

Voor fietsparkeerplaatsen zijn onderstaande dimensies krap om het intensieve gebruik vlot te laten verlopen. Het is aan te raden om voor deze plaatsen ruimere stallingssystemen en circulatieruimtes te voorzien, afgestemd op de bijhorende functie. Zo is het bijvoorbeeld raadzaam dat een stalling aan een supermarkt moet toelaten dat fietsen met fietstassen probleemloos moeten kunnen parkeren.

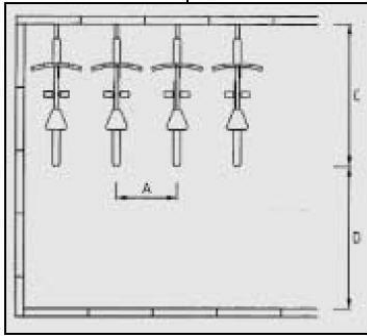
De gemiddelde fietslengte is vastgelegd op 1,70 meter. Uit onderzoek blijkt dat een fietslengte naargelang het type kan schommelen tussen 1,60 meter en 2 meter. Een grotere ruimte (breder en langer) is aangewezen om ook andere types fiets, waaronder bakfietsen, te kunnen stallen. Mogelijks kan geopteerd worden om een bepaalde verdeling tussen ruimere en standaard stal- en/of parkeersystemen toe te passen in de ruimte.

Circulatieruimtes (zie kolom D in onderstaande tabellen) kunnen in bepaalde situaties dubbel gebruikt worden waardoor een noemenswaardig kleiner ruimtebeslag tot stand komt. Dit is het geval bij een circulatiegang met aan weerskanten en rij fietsen. Van de uitrijlengtes "D" kan afgeweken worden indien de fietsenstalling of parkeerplaats rechtstreeks uitgaat op het openbaar domein. Basisvereiste is dat men comfortabel en veilig de fiets uit de stalling kan nemen en men minimaal maat "D" voorhanden heeft.

Type 1: Loodrecht

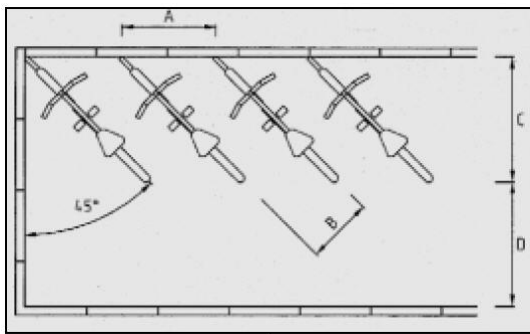
richtinggevend	A	B	C	D
1 laag, 1 niveau	0,6 m	/	1,7 m (dubbel systeem) 1,8 m (enkele rij)	1,7 m
1 laag, hoog-laag	0,4 m	/	1,7 m (dubbel systeem) 1,8 m (enkele rij)	1,7 m
2 lagen, hoog-laag	0,5 m	/	1,7 m (dubbel systeem) 2,0 m (enkele rij)	1,7 m

Bij een dubbel systeem/dubbele rij worden de fietsen kop op kop geplaatst alsook de voorwielen aan beide rijen op één rij geplaatst.



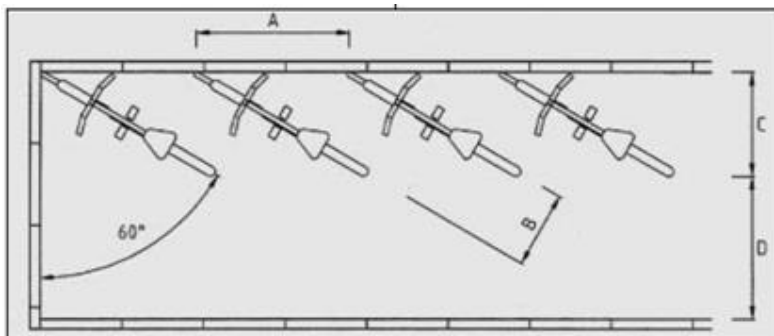
Type 2: Hoek van 45°

<i>richtinggevend</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>1 niveau</i>	0,90 <i>m</i>	0,60 <i>m</i>	1,60 <i>m</i>	1,60 <i>m</i>
<i>hoog-laag</i>	0,50 <i>m</i>	0,40 <i>m</i>	1,60 <i>m</i>	1,60 <i>m</i>



Type 3: Hoek van 60°

<i>richtinggevend</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>1 niveau</i>	1,40 <i>m</i>	0,60 <i>m</i>	1,60 <i>m</i>	1,50 <i>m</i>
<i>hoog-laag</i>	0,90 <i>m</i>	0,40 <i>m</i>	1,60 <i>m</i>	1,50 <i>m</i>



Het kader van de fiets moet kunnen worden vastgelegd aan een vast object. Dit kan zowel onder de vorm van een fietsenrek, een fietsbeugel,...

Het technisch detail dat bij een afwijkend stallingssysteem toegevoegd dient te worden geeft minimaal de dimensies weer die het systeem op zich heeft, alsook de combinatie met een gestalde fiets. Zo kan de ruimte-inname, alsook de noodzakelijke gebruiksruimte afgeleid worden. Specificaties naar materialisatie, kleur e.d. zijn niet aan de orde.

2°. De stalplaatsen en parkeerplaatsen voor fietsen kunnen ingepast worden binnen het bouwvolume, in een specifieke constructie, een bijgebouw of in de tuinen en zijn conform Artikel “Minimale oppervlakte buitenruimte”.

Tenminste voor de stalplaatsen dienen deze voorzien te worden in een aparte, overdekte en afgesloten ruimte. Indien bij een eengezinswoning kan aangetoond worden dat de fietsen op een andere, kwalitatieve manier dan in een aparte en afgesloten ruimte gestald kunnen worden moet deze niet als een aparte ruimte voorzien worden.

We wensen het gebruik van de fietsenstalling te faciliteren. Hiervoor is het onder meer van belang dat de fietsenstalling voldoet aan een aantal randvoorwaarden die een hoog gebruik garanderen. Indien de fysieke ruimte het toelaat wordt de fietsenstalplaats bij voorkeur voorzien op het gelijkvloers, nabij de toegangen. Deze kan opgedeeld worden in een aantal kleinere eenheden per gebouw, zodoende deze voor iedereen eenvoudig te bereiken is. De fietsenstalling kan bijdragen tot een levendige plint door een raam/afsluitbare opening aan de straatkant of aan de ingang te voorzien.

3°. Indien de stal- en parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd worden moeten deze via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift bereikbaar zijn.

Vanaf 10 ondergrondse plaatsen wordt als vuistregel om een “goed toegankelijke” ondergrondse fietsstalplaats te definiëren volgende hellingspercentages gebruikt:

- 12% voor een helling van 18 meter
- 20% voor een trap voorzien van een fietsgoot

Naast de ondergrondse fietsenstalplaatsen is het aangewezen dat er enkele plaatsen op het gelijkvloers voorzien worden voor minder mobiele personen.

De breedte van de trap staat in verhouding met de grootte van de fietsbergplaats.

De in- en uitrit voor fietsen zijn best fysiek gescheiden van de in- en uitrit voor auto's. Dit om bij hoge intensiteiten geen verkeersonveilige situaties te veroorzaken.

De stal- en parkeerplaatsen dienen tenslotte ook goed bereikt te worden van en naar de openbare weg.

4°. Vanaf 10 fietsstal- of fietsparkeerplaatsen dient er minimaal 1 elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn. Indien het aantal te voorziene fietsstalplaatsen van 10 of meer fietsplaatsen opgedeeld wordt in verschillende ruimten dient in elk van deze ruimten een elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn.

Het voorzien van elektrische oplaadpunten houdt minimaal het voorzien in van stopcontacten, maar niet noodzakelijk van vrijstaande laadpalen.

Bij grootschalige projecten, middelbare scholen en hogescholen is het aangewezen om ook een diversiteit aan fietsbergplaatsen te voorzien zodat ook elektrische fietsen, scooters, bakfietsen en vervoersmiddelen voor mindervaliden zoals scooters en driewielers een plaats vinden.

Artikel 24 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen

§1. Parkeer- en stallingsnormen:

1°. Bij gebouwen met een voorgevelbreedte van meer dan 8 meter moeten autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen:

i. Bij woonfunctie: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een vermeerdering van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woongelegenheden dienen enkel de bijkomende woongelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.

Bij een vermindering van het aantal woongelegenheden genereert men een mobiliteitsverlagend profiel en zijn dus autostal- en/of autoparkeerplaatsen niet nodig.

Bestaande garagepoorten in gebouwen met een gevelbreedte van minder dan 8 meter kunnen bij renovatie behouden blijven. In kleine woonprojecten (woongebouw met maximaal 5 wooneenheden) is het echter ook toegelaten om een garage met beperkte bergruimte (voor 1 wagen) om te vormen tot een andere functie dan parkeren, uiteraard conform de geldende regels hiervoor.

ii. Bij functies anders dan wonen: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een volume-uitbreidingen ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een volume-uitbreiding of functiewijziging dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen.

2°. In toepassing van §1, 1° van dit artikel gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen:

	Zone voor Meergezinswoning	overig gebied	aandeel bezoekers per functie (inbegrepen in norm)
Woonproject met maximaal 5 wooneenheden	1,5 / woning	1,5 / woning	0,3
Woon- of gemengd project met meer dan 5 wooneenheden: - woningen > 100m ² - woningen (60m ² t/m 100 m ²)	- 1,55 / woning - 1,35 / woning	- 1,8 / woning - 1,55 / woning	0,3
Assistentiewoning	1 / kamer	1,1 / kamer	0,3
Woonzorgcentrum	0,6 / wooneenheid	0,6 / wooneenheid	60%
Kantoor	1,55 / 100m ² bvo	1,65 / 100m ² bvo	5%
Detailhandel (< 500m ² bvo)	op maat	op maat	89%
Detailhandel (500m ² bvo t/m 1.500m ² bvo)	4,3 / 100m ² bvo	4,7 / 100m ² bvo	94%

Detailhandel (> 1.500m ² bvo)	5,3 / 100m ² bvo	6,0 / 100m ² bvo	84%
horeca	op maat	op maat	hotel 74% restaurant 80% café 90%
Crèche (> 500m ² bvo)	0,7 / 100m ² bvo	0,9 / 100m ² bvo	95%
Basisonderwijs	0,75 / leslokaal	0,75 / leslokaal	
Secundair onderwijs	4,0 /100 leerlingen	4,3 /100 leerlingen	11%
Hoger onderwijs	op maat	op maat	hogeschool 72%
Volwassenenonderwijs	op maat	op maat	95%
Sporthal	2,0 / 100m ² bvo	2,65 / 100m ² bvo	96%
Andere functies	Op maat	Op maat	

(*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

Er wordt afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

Waar er door ruimtegebrek geen kwalitatieve groenvoorziening kan gerealiseerd worden, dient er ondergronds geparkeerd te worden. Er dient steeds gestreefd te worden naar 0,9 parkeerplaatsen per huurwoning.

De norm voor crèches verschilt al naargelang het een nieuwbouw, dan wel een functiewijziging betreft. Bij een nieuwbouw dient maximaal bovenstaande normen nagestreefd te worden. Bij functiewijziging moet er maximaal gestreefd worden naar een oplossing die het op- en afhaalverkeer efficiënt kan absorberen, rekening houdend met de lokale toestand en met de grootte van het kinderopvanginitiatief. Indien het perceel voldoende groot is om ook deels of geheel aan de parkeernorm te voldoen, moet dit ook daadwerkelijk voorzien worden (uiteraard zonder kwalitatieve buitenruimte of andere voor de functie in te nemen of dermate te hypothekeren, een goed evenwicht dient bekomen te worden). Men kan daarbij bijvoorbeeld minimaal denken aan een afzet- en afhaalzone op het private terrein van het initiatief bij functiewijziging. Bij de kleinere kinderdagverblijven in het bestaande woonweefsel (vaak rijwoningen) kan het zeer moeilijk zijn om te voldoen aan de parkeernormen. Gelet op het feit dat het bezoekerspercentage veel hoger licht dan de eigenlijke parkeerbehoefte van de functie, is het aangewezen om eerder op eigen terrein een afzetplaats te voorzien, dan langdurige parkeerplaatsen. Dit aangezien kinderen afzetten gepaard gaat met een kortstondige doch noodzakelijke parkeertijd. Dit weerspiegelt correct het verschil tussen de eerder grote kinderdagverblijven die nieuw gebouwd worden en die wel degelijk over voldoende parkeerplaatsen en een afzet- en ophaalzone moeten beschikken om zowel hun personeel en het ouders te kunnen opvangen. Er kan dus naargelang de context (perceel en omgeving) beroep gedaan worden op de afwijkingsregel mits uitvoerige motivering en bespreking met de gemeentelijke diensten

Het aantal type supermarkten wordt in de algemene bouwverordening ten opzicht van de CROW-normen gereduceerd tot drie. Dit wordt bepaald op basis van de vloeroppervlakte. Een kleine winkel trekt eerder buurtbewoners aan, terwijl een grotere winkel klanten aantrekt vanuit een groter gebied.

Bij grotere complexen is het aangewezen een duidelijk onderscheid te maken in de aanleg van parkeerplaatsen en stallingsplaatsen. Elke doelgroep heeft zijn specifieke eisen naar gebruik. Zo dienen parkeerplaatsen voor bezoekers liefst zo vlot mogelijk bereikbaar te zijn.

3°. Voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op het aantal gevraagde autostaanplaatsen en/of autoparkeerplaatsen zoals vermeld in §1, 2°.

Een afwijking van het vooropgestelde aantal is mogelijk omwille van volgende redenen:

- voor gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of voor gebouwen in beschermde stads- en dorpszichten waarbij de erfgoedwaarde teniet zou worden gedaan indien parkeren op het perceel zou moeten gerealiseerd worden; of*
- de inrichting en/of het gebruik van het openbaar domein dit niet toelaat; of*
- de functie van bestaande gebouwen wijzigt naar een functie met een lager parkeer- en mobiliteitsprofiel, rekening houdende met de parkeercontext in de omgeving; of*
- omwille van het algemeen belang.*

Grootschalige projecten:

Met grootschalige projecten wordt bedoeld:

- gebouwen vanaf 30 wooneenheden*
- kantoren vanaf 2.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte*
- bedrijvigheid/KMO vanaf 8.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte*
- handelsfuncties vanaf 750 vierkante meter bruto vloeroppervlakte*
- ziekenhuizen*
- culturele centra*
- rust- en verzorgingstehuis*
- onderwijsinstellingen*
- andere functies vanaf 50 parkeerplaatsen*
- (openbare rotatie)parkings vanaf 50 parkeerplaatsen*

Bij grootschalige projecten is bijkomend onderzoek naar de parkeernoodzaak en verkeers(over)last noodzakelijk. We wensen hierbij steeds te streven naar een ruime waaier aan vervoersmogelijkheden die tezelfdertijd het zuinig ruimtegebruik faciliteren. Op basis van een toelichtende nota met voldoende elementen naar mobiliteit is een afwijking van het vooropgestelde aantal mogelijk. Het kader voor de mobiliteitselementen van de toelichtende nota wordt gevormd door het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardsjabloon mobiliteitstoets. Beiden kunnen teruggevonden worden op: <http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>

Het kader voor een mobiliteitstoets wordt gevormd door het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudies van de Vlaamse overheid en het standaardsjabloon mobiliteitstoets. Beiden kunnen teruggevonden worden op:

<http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>

In een mobiliteitstoets worden naast het parkeren ook andere facetten van werknemers- en bezoekersverplaatsingen beschreven. Zo denken we aan het gebruik van het openbaar vervoer, autodelen, fietsdelen, etc. Deze mobiliteitstoets wordt bij voorkeur opgemaakt door mobiliteitsexperten.

Bij grootschalige projecten dient het aantal vervoersmogelijkheden zeer divers te zijn maar moet er tevens zuinig ruimtegebruik nagestreefd worden. Dit kan onder meer door het gedeeld gebruik van parkeerplaatsen tussen functies die naar mobiliteitsvraag complementair zijn (bv. de parking van een grote winkel kan in de avond en tijdens het weekend gebruikt worden als buurtparking voor de omwonenden.) Bij de uitwerking van de plannen en het projectprogramma dient best dergelijk gebruik meegenomen te worden aangezien er bepaalde infrastructurele voorwaarden in acht moeten genomen worden (bijvoorbeeld aparte ingang vanuit het openbaar domein, toegangssysteem, enzovoort). De aanvrager dient hierover dan ook een visie uit te werken.

Voor deze grootschalige projecten kan dan bijkomend afgeweken worden als:

- de confrontatie van het mobiliteitsprofiel en het bereikbaarheidsprofiel aantoont dat er meer of minder parkeerplaatsen nodig zijn;*
- het parkeeronderzoek aantoont dat de parkeerdruk in de omgeving reeds erg hoog is;*
- als parkeerplaatsen gedeeld kunnen worden;*
- indien een bedrijfsvervoersplan aantoont dat er voldoende alternatieven voorhanden zijn.*

§2. Inrichting

1°. Een autostalplaats en een autoparkeerplaats dient bepaalde minimumdimensies te hebben die het beoogde gebruik en aantal (zoals bepaald in §1, 2°) garanderen. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen op het grondplan de autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen met maatlijnen aangeduid te zijn, alsook het voorziene aantal.

Onderstaande maten zijn richtinggevend en beogen een goed gebruik van de autostallings- en/of autoparkeerplaatsen. Naargelang de intensiteit van gebruik en de functie waar deze stal- en/of parkeerplaatsen voor worden voorzien dient de aanvrager af te wegen of een grotere maatvoering wenselijk is.

Gelet op de soms beperkte ruimte kan afgeweken worden van onderstaande maatvoering indien er op een voldoende wijze aangetoond wordt dat de parkeerplaatsen bruikbaar zijn. Dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke administratie die het voorstel naar bruikbaarheid beoordeelt.

Tevens kan de verhouding tussen rijweg (circulatieruimte) en stal- of parkeerplaats aangepast worden naargelang de ruimtelijke context. Bij een parking met een rijweg van 7,5 meter en haakse parkeervakken bijvoorbeeld zullen de parkeervakken minder breed moeten zijn dan bij de standaard rijweg van 6 meter breed. De aanvrager dient hierbij aan te tonen dat de draaicirkels tussen obstakels zoals steunpalen en andere mogelijk is.

Onbruikbare (krappe) parkeerplaatsen moeten vermeden worden aangezien deze zowel suboptimaal ruimtegebruik betekent op de private kavels alsook een extra druk op het openbaar domein met zich meebrengt die net door parkeren op eigen terrein vermeden moet worden.

Bij parkings met een hoge parkeerfrequentie zoals bij grootwarenhuizen, rotatieparkings, enzovoort, wordt aangeraden om voldoende aandacht te besteden aan een veilige circulatiestroom voor het voetgangersverkeer. Deze is bij voorkeur gescheiden van de circulatieruimte voor wagens en minstens voorzien van een duidelijke markeringen en signalisatie.

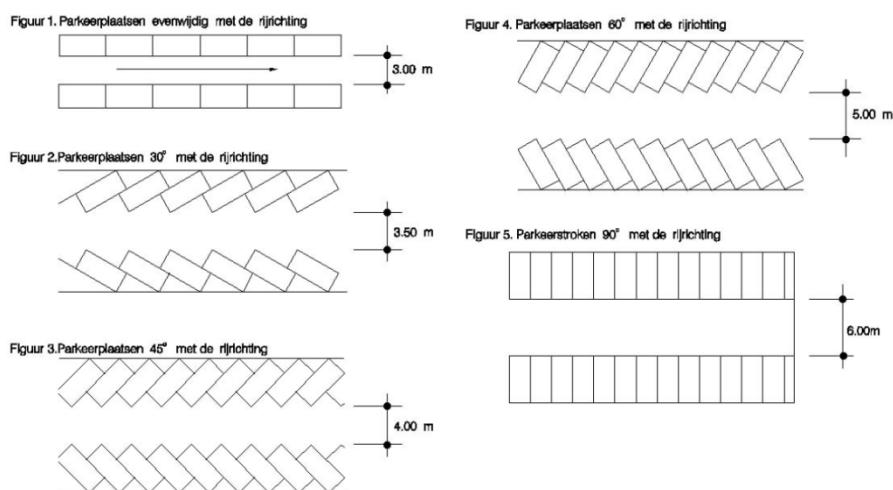
Type	Lengte	Breedte	Hoekplaatsen
Evenwijdig met de rijrichting	6,00m	2,40 m	6 m lengte
30° met de rijrichting	4,60 m	2,70 m	2,80 m breedte

45° met de rijrichting	5,30m	2,70 m	2,80 m breedte
60° met de rijrichting	5,60 m	2,70 m	2,80 m breedte
90° met de rijrichting	5,50 m	2,70 m (bruto)	2,80 m breedte

Wanneer echter een hoge turnover gewenst is (bijvoorbeeld bij een Kiss&Ride) dient de tussenafstand 3,50 meter te zijn.

Voor parkeerplaatsen voor personen met een handicap geldt de maatvoering en richtlijnen uit het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid.

Om te garanderen dat parkeerplaatsen effectief gebruikt worden voor het parkeren en/of stallen van wagens worden garageboxen niet toegelaten in collectieve parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld parking onder een appartementsgebouw, kantoorgebouw,...). In de praktijk worden garageboxen vaak gebruikt als bergplaats in plaats van een parkeerplaats voor de wagen. Dit moet in de toekomst vermeden worden.



2°. Het stallen en parkeren van auto's (naar aanvragen bepaald in Artikel 26, §1, 1° en naar aantal bepaald in Artikel 27, §1, 2°) is toegelaten op volgende wijze, opgesomd in volgorde van voorkeur:

- i. Ondergronds binnen het bouwvolume
- ii. Bovengronds binnen het bouwvolume, rekening houdend met Artikel 8 "Levendige plint"
- iii. Ondergronds onder tuinen indien een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter wordt voorzien
- iv. Bovengronds in open lucht, met uitzondering van percelen met een woonfunctie van meer dan 2 wooneenheden en/of kantoorfunctie, en rekening houdend met Artikel 23 "Open ruimte" en Artikel 24 "Minimale oppervlakte buitenruimte" en binnen de draagkracht van het gebied.

Parkeerplaatsen in open lucht moeten worden ingericht in waterdoorlatend materiaal.

Parkeren in openlucht is de minst wenselijke parkeervorm omdat dit in conflict komt met open, groene en rustige binnengebieden. Daarom worden er strikte voorwaarden opgelegd indien toch voor deze optie wordt gekozen::

- een zuinig ruimtegebruik door een bundeling van het parkeren en het delen van parkeerplaatsen;
- een zekere beeldkwaliteit door materialen en beplanting;
- een beperking van de verharde oppervlakte tot de circulatiestroken.

De gemeente hecht belang aan een duurzame waterhuishouding en een vermindering van de stedelijke opwarming. Water- en hitteproblematieken komen dan ook vaak voor door de grote bodemafdicthting door weginfrastructuur en parkeerfaciliteiten. Daarom zijn zowel groene invulling als waterdoorlatende materialen te verkiezen bij het ontwerp van de open ruimte. Om verkoeling te stimuleren tijdens de zomermaanden raadt de gemeente ook aan om lichte materialen met een energetische reflectiefactor groter of gelijk aan 30% te gebruiken. Ook wordt er best minimaal één plantenstrook toegevoegd tussen elke cluster van 10 parkeerplaatsen. Omwille van de schaduw en afkoeling worden deze best ingericht met heesters of bomen van eerste grootteorde.

De VCRO stelt losstaande garages of carports vrij van vergunning mits deze voldoen aan bepaalde restricties naar bouwhoogte, afstand tot de woning en de perceelsgrenzen, maximale oppervlakte,...Deze voorwaarden kunnen gehanteerd worden bij vergunningsaanvragen van parkeren in open lucht bij woningen.

3°. De in- en uitritten van en naar de garage moeten steeds inpandig worden geconcipeerd. De eerste 5 meter van deze oprit vanaf de openbare weg, mag maximaal een helling hebben van 4%.

Voor inritten wordt een maximum hellingspercentage opgelegd voor de laatste meters aan het voetpad zodat een omhoog rijdende auto niet te snel komt afgereden op het voetpad en de veiligheid van voorbijgangers gerespecteerd wordt.

4°. Bij grootschalige projecten, anders dan wonen, moet er minstens één voetgangerstoegang tot de parking rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar zijn.

Door de parking niet alleen via de collectieve delen te ontsluiten maar door eveneens een autonome toegang te voorzien die vlot bereikbaar is vanaf de openbare weg, wordt het ook mogelijk om de parking als buurtparking te laten functioneren

5°. Vanaf 15 autostalplaatsen dient er een elektriciteitsvoorziening met voldoende vermogen voorzien te worden ten behoeve van elektrisch oplaadpunten voor wagens.

Artikel 25 Laden en lossen

Laden en lossen (inclusief kiss&ride-zones) voor functies anders dan wonen en met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 400 vierkante meter moet op het eigen terrein voorzien worden. Indien dit onmogelijk is omwille van de grootte van het perceel, inrichting van het openbaar domein of omdat de straatbreedte een inrit van beleveringsvoertuigen niet toelaat kan een laad- en loszone eventueel voorzien worden op het openbaar domein. Dit kan enkel gebeuren door de wegbeheerder, op kosten van de aanvrager.

Laden en lossen moet zoveel als mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden omwille van diverse redenen waaronder: minder geluidshinder, minder hinder voor andere mobiliteitsstromen, meer verkeersveiligheid en een vlottere en meer efficiënt verloop van de laad-en losactiviteiten. Op die manier wordt ook een overmatige slijtage van het openbaar domein vermeden. Omwille van de geluidsoverlast en esthetische redenen krijgt inpandig laden en lossen de voorkeur op laden en lossen in open lucht.

Laden en lossen dient echter ook steeds contextueel te worden afgewogen. Soms genereert dit immers meer nadelen dan voordelen (benodigde bochtstralen waardoor bijvoorbeeld een parkeerverbod moet

ingesteld) en is het in die gevallen niet wenselijk. Op enkele plaatsen is laden en lossen op eigen terrein ruimtelijk of economisch niet haalbaar voor die percelen die geen zij- of achteringang hebben waar de toelevering kan gebeuren. Ook zou het realiseren van inritten in rijbebouwing met een aaneengesloten handelslint een negatieve invloed hebben op de beeldkwaliteit.

Voor deze probleemsituaties kan het realiseren van collectieve laad- en loszones op het openbaar domein en/of het invoeren van leverings- of venstertijden een oplossing bieden.

Hoofdstuk 5 Publiciteit

Artikel 26 Niet-zaakgebonden publiciteit

Dit artikel doet geen uitspraak over publiciteitsinrichtingen of uithangborden die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning (BVR tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/7/2010 en latere wijzigingen). Dit betreft ondermeer verkiezingspubliciteit, niet-lichtgevende uithangborden van maximaal 4 vierkante meter, maar ook door de overheid beschikbaar gestelde dragers met het oog op socioculturele en politieke affichage, sensibiliseringsacties of voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

1. Niet-zaakgebonden publiciteit in voortuinen, op lege percelen, op wachtgevels en afsluitingen van onbebouwde percelen is verboden.
2. Niet-zaakgebonden publiciteit wordt niet toegestaan op werfafsluitingen indien het aangrenzende onbebouwde perceel al een feitelijk en permanent gebruik kent als tuin, terras, parking of buurtpark.
4. Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op **werfafsluitingen** is onderworpen aan de volgende voorwaarden:
 1. De hoogte van de publiciteit blijft beperkt tot maximaal 4 meter ten opzichte van het aangrenzende maaiveld en de lengte blijft beperkt tot maximaal 1/3 van de totale lengte van de afsluiting met een maximale, totale oppervlakte van 36 vierkante meter.
 2. Enkel klemtoonverlichting is toegelaten van boven naar beneden.
 3. Bijkomend geldt voor werfafsluiting dat deze beperkt wordt ten belope van de noodzakelijke periode van de werken.
5. Voor publiciteit op **steigerdoeken** gelden volgende specifieke inrichtingsvoorwaarden;
 1. De publiciteit mag enkel gevoerd worden indien een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het uitvoeren van gevelwerken op het betrokken perceel of het bewijs kan geleverd worden van meldingsplichtige of niet-vergunningsplichtige gevelwerken.
 2. De publiciteit op steigerdoeken kan slechts vergund worden ten belopen van de noodzakelijke periode van de steigerwerken.

Artikel 27 Zaak-gebonden publiciteit

Dit artikel doet geen uitspraak over publiciteitsinrichtingen of uithangborden die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning (BVR tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/7/2010 en latere wijzigingen). Dit betreft ondermeer verkiezingspubliciteit, niet-lichtgevende uithangborden van maximaal 4 vierkante meter, maar ook

door de overheid beschikbaar gestelde dragers met het oog op socioculturele en politieke affichage, sensibiliseringsacties of voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

1. Algemene principes:

1. Zaakgebonden publiciteit wordt enkel toegestaan op steigerdoeken, gevels (gelijklopend, haaks of op uitsprongen) en op totems.
2. De grootte (breedte, hoogte, doorlopend of uitgesneden letters of logo, ...) dient steeds in verhouding te zijn met de maat van het gebouw.
3. Binnen een straal van 50 meter van beschermde monumenten, voor inventarispanen geldt dat publiciteit op het gevelvlak en op het dak enkel mag bestaan uit losse letters.
4. Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegestaan.
5. Publiciteit mag enkel verlicht worden met klemtoonverlichting. Losse letters of logo's mogen inwendig verlicht worden.
6. Wanneer de handels- of horecazaak verdwijnt, dient onmiddellijk ook alle zaakgebonden publiciteit verwijderd te worden, inclusief naamgeving.

Publiciteit mag evenmin afbreuk doen aan de globale beeldkwaliteit van een straat en moet dus om evidente redenen beperkt en discreet blijven in omvang en uitstraling.

Vanuit verkeersveiligheid en de woon- en leefkwaliteit worden flits- of knipperlichten, lichtkranten en laserverlichting niet toegestaan. Alle zaakgebonden publiciteit moet worden verwijderd zodra er een einde wordt gesteld aan de activiteit waarop zij betrekking hebben, behalve wanneer zij een cultuurhistorische waarde heeft.

2. Plaatsing in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen:

1. Ze dient minstens 0,60 meter verwijderd te blijven van de grens met het naburige eigendom.
2. Ze mag niet voor gevelopeningen geplaatst worden of gevelornamenten bedekken. Indien ze geplakt of gespoten wordt op een gevelopening mag ze maximaal 50 % van de opening bedekken en geen raamkaders bedekken, tenzij bij geperforeerde folie.

3. Plaatsing haaks op het gevelvlak:

1. Een banier dient geplaatst te worden:
 - i. binnen een afstand van maximum 0,60 meter ten opzichte van de gevel
 - ii. op minstens 0,60 meter van de eigendomsgrens.
2. De afmetingen van een lichtbak moet voldoen aan volgende voorwaarden:
 - i. maximum 0,60 meter hoog
 - ii. maximum 0,60 meter uit de gevel
 - iii. minimum 0,60 meter gelegen van de eigendomsgrens.

DEEL 3 TECHNISCHE KWALITEIT

Hoofdstuk 1 Constructie

Artikel 28 Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen

1. Alle gassen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen. De kanalen moeten uitmonden in de open lucht.

2. De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal beperkt wordt. De uitlaat moet zich daarom bevinden op minstens 0,60 meter van:
 1. verluchtingsroosters
 2. aangrenzende opgaande gevels
3. Het aanbrengen van afvoerkanalen in de gevels is verboden, uitgezonderd:
 1. verluchtingsroosters in de zij- en achtergevel voor zover ze gebruikt worden voor het afvoeren van waterdampen en zij geen hinder vormen voor de omgeving.
 2. uitmondingen van rookgassen van type C-toestellen in de zij- en achtergevel voor zover ze geen hinder vormen voor de omgeving.

Dampen en gassen kunnen hinder veroorzaken en soms zelfs de gezondheid van bewoners, gebruikers en omwonenden schaden. Daarom dient de afvoer van gassen, die niet reeds onder de milieuwetgeving vallen, ook geregeld te worden.
4. De uitlaat van kanalen voor de afvoer van schadelijke gassen moet zich situeren minstens boven de kroonlijst van het eigen gebouw (gemeten vanaf de uitlaat), en in ieder geval twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster en ventilatieopeningen, die zich binnen een straal van 4 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Artikel 29 Zonnepanelen en zonnecollectoren

Zonnepanelen dienen geplaatst te worden volgens een enkelvoudige, geometrische vorm. Op schuine daken worden ze geïntegreerd in het dakvlak of worden ze zo dicht mogelijk tegen en evenwijdig met het dakvlak geplaatst. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen. De panelen dienen achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden. De maximale hoogte is beperkt tot 1,50 meter.

De gemeente wil een duurzaam gebruik van energie en een duurzame opwekking er van stimuleren. Daarom wil zij de toepassing van duurzame energiesystemen zo veel mogelijk aanmoedigen echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving.

De algemene bouwverordening stelt daarom dat zonnepanelen of zonnecollectoren de omwonenden niet mogen hinderen bij het onderhouden van hun eigendom. Om de visuele overlast te beperken wordt een hoogtebeperking op platte daken ingevoerd.

Hoofdstuk 2 Waterafvoer

Artikel 30 Infiltratie- en buffervoorzieningen

1. De infiltratie- en buffervoorziening wordt bovengronds, zoals een infiltratiekom, wadi of vijver, of ondergronds, zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken, aangelegd.

Voor de opvang van regenwater op onbebouwde oppervlakken geniet een natuurlijke en bovengrondse infiltratie de voorkeur ten opzichte van een ondergrondse infiltratie, zoals een infiltratiekrat of -buis.
2. Niet overdekte terrassen grenzend aan een tuin of andere onverharde bodem dienen aangelegd te worden in een lichte helling, om het regenwater hiernaar te laten afwateren en op natuurlijke wijze te laten infiltreren.

Het water dat afstroomt van terreinverhardingen, zoals (dak)terrassen en opritten, of komt uit drainages, sluit men best niet aan op de hemelwaterput voor hergebruik binnen de woning. Ook dat water kan best afgeleid worden naar een nabijgelegen doorlatend oppervlak. Zo kan een terras, aangelegd onder een helling van 1 à 2%, regenwater afwateren in de tuin.

Artikel 31 Privaat gescheiden rioelstelsel en afvoerleidingen

1. Elk gebouw moet voorzien zijn van een gescheiden rioelstelsel dat bestaat uit 1 droogweerafvoer (DWA) en 1 hemelwaterafvoer (RWA). Dit gescheiden rioelstelsel moet aangeboden worden aan de straat.

Het is algemeen verplicht om bij een nieuwbouw of een grondige verbouwing het regenwater en afvalwater op het eigen terrein te scheiden. Bij de (her)aanleg van de riolering op de openbare weg, legt de gemeente en haar rioelbeheerder de scheiding van regen- en afvalwater aan. Indien er een gescheiden rioleringstelsel wordt aangelegd in de straat moet het afvalwater en hemelwater van alle gebouwen gescheiden worden afgevoerd op het ogenblik dat de rioleringswerken in de straat zijn uitgevoerd. Uitzonderingen op deze verplichting zijn de bestaande gebouwen van het gesloten type, indien er werken in of onder de woning nodig zijn om het regenwater naar de straat te leiden.

2. De afvoerleidingen van de privé-riolering dienen met een dusdanige helling aangelegd te worden dat ze zelfreinigend zijn.

Als richtwaarden gelden hierbij :

- voor zwart afvalwater: min. 2%
- voor grijs afvalwater: min. 1%
- voor regenwater: max. 2%

Artikel 32 Kenmerken aansluiting van de leidingen met het openbaar rioelstelsel

1. De aansluiting van de DWA en RWA moet aangesloten worden op het overeenstemmende stelsel . De aansluiting moet voldoen aan volgende voorwaarden:

1. elk van de aansluitingspunten moet voorzien zijn van een toezichtspuit, gemerkt "DWA" of "RWA" overeenkomstig het type afvalwater. De toezichtspuit is gelegen op het private perceel en zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens. Indien de gevellijn en de perceelsgrens samenvallen dient zo mogelijk op particulier domein toch een toezichtsmogelijkheid voorzien te worden, bijvoorbeeld in de kelder door een afsluitbare opzetbuis (T -stuk) op de afvoerleiding. Het plaatsen van een eventuele toezichtspuit op het openbaar domein gebeurt uitsluitend door de rioelbeheerder. In geen geval wordt op het openbaar domein een straatputdeksel geplaatst.
2. de aansluitpunten moeten minstens 0,20 meter en hoogstens 0,50 meter uiteen gelegen zijn;
3. de vloeddiepte van de huisaansluitingen op de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan 0,80 meter onder het straatniveau. Bij de aanvraag tot aansluiting kan de rioelbeheerder nog ondiepere afvoerleidingen opleggen in functie van de diepteligging van de openbare riolering.

2. Enkel de verticale hemelwaterafvoeren mogen zich langs de buitenzijde van het gebouw bevinden. Indien de gevel grenst aan het openbaar domein mag de uitsprong niet meer dan 0,15 meter bedragen en dient de afvoerbuis tot op een hoogte van minstens 1,20 meter ten opzichte van het voetpad slagvast zijn. De aansluiting met de RWA-afvoerbuis dient inpandig te gebeuren.

3. Indien het niet mogelijk is om bestaande dakafvoeren binnen het perceel te koppelen kan de vergunningverlenende overheid aan de gemeentelijke rioolbeheerder toestaan dat de aansluiting van de dakafvoer op de RWA onder het openbaar domein gemaakt wordt. In dat geval mag de aansluiting niet verder dan 0,50 meter uitsteken ten opzichte van de rooilijn. Het is niet toegestaan de dakafvoer op de openbare weg te doen afwateren.

Hoofdstuk 3 Private voorbehandeling van afvalwater

Artikel 33 Septische putten

1. Het is aangewezen om bij nieuwbouw, herbouw en/of verbouwingen waar het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden een septische put te voorzien. Het nut om een septische put te voorzien vervalt voor volgende gebouwen:

1. gebouwen gelegen in de zone “individueel te optimaliseren buitengebied”
2. gebouwen die geen toilet bevatten

Om de effectieve werking en levensduur van het riool te maximaliseren is het aangewezen om het private afvalwater een voorbehandeling te doen ondergaan voordat het geloosd wordt in het openbare riool. Dat gebeurt met een septische put. Een septische put geeft een minimale biologische behandeling aan het afvalwater en maakt afvalwater vloeibaar. Na deze voorbehandeling, zal het effluent verdere zuiveringsstappen moet ondergaan. Een septische put is geen individuele afvalwaterbehandeling (IBA).

2. Voor de dimensionering van septische putten gelden per gebouwcategorie volgende gebruikersequivalenten:

Functie	Gebruiksequivalent (GE)
Wonen	1 GE / slaapkamer + 1 extra GE
Kantoren	1 GE / 20m ² BVO*
Handel of diensten	1 GE / 150m ² BVO*
Bedrijvigheid, industrie of ambacht	1 GE / 150m ² BVO*
Reca	1 plaats / 30m ² BVO*
Logies	2 GE / slaapkamer
Gemeenschapsfuncties	2GE / toilet

(*BVO = bruto-vloeroppervlakte)

Bij elk gebouw met een sanitaire voorziening gelegen in centraal gebied, collectief geoptimaliseerd buitengebied of collectief te optimaliseren buitengebied dient het zwarte afvalwater eerst aangesloten te zijn op een septische put. Bovendien wordt voor gebouwen gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied ook het grijze afvalwater aangesloten op de septische put, als voorlopige maatregel totdat de openbare riolering is aangelegd. De dimensies van de septische put zijn in die zone dan ook groter.

3. Voor gebouwen in het **centraal gebied** en het **collectief geoptimaliseerd buitengebied** zal de septische put bij voorkeur voldoen aan volgende specifieke eigenschappen:
 1. Alleen het zwart water moet naar de septische put afgevoerd worden ter voorbehandeling.
 2. De afvoer van grijs water en de overloop van de septische put worden afwaarts van de septische put, op het perceel, aan elkaar gekoppeld op de DWA-leiding.
 3. Voor gebouwen met enkel een woonfunctie bedraagt de minimale inhoud :
 - i. tot en met 5 gebruikersequivalenten: 2000 liter
 - ii. vanaf het 6de gebruikersequivalent: bijkomend 300 liter per gebruikersequivalent
 - iii. vanaf het 11de gebruikersequivalent: bijkomend 225 liter aanvullend volume per gebruikersequivalent.

Voor gebouwen met een andere functie bedraagt de minimale inhoud:

 - iv. tot en met 3.000 liter voor de eerste 5 gebruikersequivalenten, met een minimum van 2.000 liter;
 - v. Vanaf het 6de gebruikersequivalent: bijkomend 600 liter per gebruikersequivalent;
 - vi. Vanaf het 11de gebruikersequivalent: bijkomend 450 liter per gebruikersequivalent.

Voor gebouwen in het **collectief te optimaliseren buitengebied** moet de septische put voldoen aan volgende specifieke eigenschappen:

Zowel het zwart water als het grijs water moeten naar de septische put afgevoerd worden ter voorbehandeling.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de septische put.

Op het moment dat de openbare straatriolering is aangelegd, wordt het grijze afvalwater niet langer op de septisch put aangesloten, maar rechtstreeks op de uitgaande DWA-leiding.

De minimale inhoud van de septische put bedraagt:

 - vii. tot en met 5 gebruiksequivalenten: 3000 liter
 - viii. vanaf het 6de gebruiksequivalent: bijkomend 600 liter per gebruiksequivalent
 - ix. vanaf het 11de gebruiksequivalent: bijkomend 450 liter per gebruiksequivalent.

Artikel 34 Vetafscheiders en olieafscheiders

1. Horeca-inrichtingen en andere bedrijven en instellingen waar voedsel wordt verwerkt en/of waar warme maaltijden ter plekke worden geconsumeerd, zijn verplicht hun afvalwater via **vetafscheiders te lozen.**

Voor bedrijven die grote hoeveelheden vetafval produceren is, om een verstopping van het openbaar rioleringsstelsel te voorkomen, de plaatsing van een vetafscheider verplicht.

Een afscheiderinstallatie voor plantaardige en dierlijke oliën en vetten bestaat in principe uit één of meer afvoerputten met waterslot en de eigenlijke vetafscheider. Deze omvat een vetafscheider en een controleput. In de vetafscheider wordt de stroming van het water afgeremd. Hierdoor stijgen de vetten naar de oppervlakte. Bij de inlaat van de afscheider zijn voorzieningen getroffen om het water rustiger te laten stromen en gelijkmatig te verdelen. Een schot dat voor de uitlaat van de afscheider is geplaatst, belemmert het verzamelde vet weg te vloeien. Ieder systeem dient vooraf ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen te worden voorgelegd.

2. Alle niet-overdekte collectieve, parkings met niet-waterdoorlaatbare verharding moeten voorzien worden van een olieafscheider met coalescentiefilter.
3. Alle delen van de afscheider dienen in verband met reinigingswerkzaamheden makkelijk toegankelijk te zijn. De uitlaat van de afscheider moet voorzien zijn van een stankafsluiter. Het

is verboden afvoerleidingen van een WC of waterplaats, van mineraalhoudend afvalwater of van hemelwater op de afscheider aan te sluiten.

Hoofdstuk 4 Zuivering van afvalwater - openbaar en privaat

Bij de (her)aanleg van de riolering in de openbare straat, legt de gemeente en haar rioolbeheerder de scheiding van regen- en afvalwater op. Ook tracht de gemeente het hemelwater op het openbaar domein zoveel als mogelijk lokaal te bufferen. Het nuttig gebruiken en infiltreren van hemelwater op het private domein is één van de sleutelfactoren tot een duurzaam waterbeheer. Voor particulieren en bedrijven is dat een belangrijke taak en uitdaging. De gemeentelijke rioolbeheerder is verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud van de openbare riolering en bijgevolg ook voor het toelaten en realiseren van gebruikersaansluitingen. De Algemene bouwverordening formuleert de technische vereisten voor de wijze waarop de lozing van het huishoudelijke afvalwater en het hemelwater in het openbare rioleringsstelsel gerealiseerd dient te worden voor een efficiënte verwerking van het afval- en hemelwater.

Artikel 35 Private zuivering en lozing door gebouwen gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied

Het is verplicht om bij nieuwbouw en bij verbouwingen waar het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, het grijze en zwarte afvalwater te zuiveren middels een goedgekeurde individuele behandelingsinstallatie afvalwater (IBA). De verplichting om een IBA te voorzien vervalt indien:

1. Het gebouw geen toilet bevat
2. Het gebouw slechts zeer occasioneel afvalwater produceert. In dat geval moet de IBA vervangen worden door een gesloten opvangsysteem zonder overloop naar oppervlaktewater of grondwater, met een periodieke ophaling van het afvalwater.

Bepaalde inwoners wonen te afgelegen om de aanleg van een openbare riolering economisch en ecologisch rendabel te maken. Gebouwen met een toilet in deze zone dienen aangesloten te worden op een individuele behandelingsinstallatie (IBA). Het gezuiverde afvalwater stroomt dan af naar een infiltratievoorziening of oppervlaktewater. Voor het rechtstreeks lozen in de ondergrond gelden specifieke technische regels. Een correcte dimensionering van de IBA volgens de verwachte vuilvracht is cruciaal voor de goede werking van de installatie.

Hoofdstuk 5 Waterlopen

Bij werken aan waterlopen van 1° categorie is naast een vergunning ook steeds een machtiging van de VMM afdeling Operationeel Waterbeheer vereist, voor waterlopen van 2de en 3de categorie en niet-ingedeelde waterlopen welke voorkomen in de atlas van 1877 is naast een vergunning ook steeds een machtiging van de deputatie van de provincie vereist (KB van 28 december 1967).

Artikel 36 Wijzigen van baangrachten

1. Het is verboden om:
 1. grachten geheel of gedeeltelijk te dempen.

2. grachten te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem tegenwerken.
3. het stromingsprofiel van de grachten te wijzigen.

2. Overwelvingen of inbuizingen worden enkel toegestaan indien het voor de aanleg van een publieke ruimte noodzakelijk is of het de enige toegang tot een eigendom betreft . Bovendien wordt slecht één overwelving of inbuizing per eigendom toegestaan, is de maximale breedte 5 meter en de minimale binnendiameter 0,50 meter. Afwijkingen kunnen enkel na omstandige motivatie worden toegestaan.

Het in stand houden van waterlopen is zeer belangrijk voor het beheersen van wateroverlast. Het dempen, overwelven, inbuizen en beschoeien van waterlopen dient vermeden of alleszins tot een minimum beperkt te worden omdat deze ingrepen een negatieve impact hebben op zowel waterkwantiteit als waterkwaliteit. Dergelijke ingrepen wijzigen immers de waterafvoer van het water en reduceren het bergingsvermogen en de infiltratiemogelijkheden van de gracht of de waterloop en zorgen bij langdurige en of hevige regenval voor opstuwning. Ze verhogen daardoor de kans op overstromingen en wateroverlast, verminderen aanzienlijk het zelfreinigend vermogen en werken verontreiniging in de hand. Bovendien schaden dergelijke ingrepen het beheer van de oever- en bodemvegetatie evenals de oevers zelf en bemoeilijken ze het onderhoud van de gracht of de waterloop.

De algemene bouwverordening beperkt werkzaamheden aan waterlopen om de verschillende functies van de waterloop te beschermen. Een open gracht of waterloop heeft een groter waterbergend vermogen met een vertraagde afvoer waardoor de kans op wateroverlast verkleint en waardoor het waterinfiltrerend en het zelfreinigend vermogen vergroot. De gracht of waterloop krijgt een hogere natuurwaarde en meer kansen voor natuurontwikkeling doordat de structuurkenmerken ervan worden hersteld. Een waterloop of gracht wordt bij voorkeur in een openbare groene ruimte geïntegreerd omdat dit de beeldkwaliteit van het landschap bevordert.

3. In uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en schepenen beslissen dat de levering van het materiaal en het uitvoeren van de werken in het kader van een door de gemeente vergunde overwelving of inbuizing, op kosten van de aanvrager zullen worden uitgevoerd door de gemeentediensten volgens de tarieven vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.
4. De stedenbouwkundige vergunning voor het overwelven of inbuizen van een gracht bevat technische richtlijnen die bij de uitvoering van de vergunning moeten worden gevolgd. De vergunningverlenende overheid kan eveneens bijkomende voorwaarden opleggen zoals het voorzien van kopmuren of inspectieschouwen.
5. In alle geval is het verboden om afvalwater- of hemelwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing.

Hoofdstuk 6 Meldings- en Vergunningsplicht

De gemeente heeft de mogelijkheid om vrijgestelde werken vooralsnog meldingsplichtig te maken, of om meldingsplichtige werken vergunningsplichtig te maken. We wensen hier gebruik van te maken om een lacune in de wetgeving met betrekking tot zorgwonen op te lossen. Het inrichten van een woning zonder verbouwingswerken tot zorgwoning is immers vrijgesteld, maar de beëindiging van het zorgwonen is meldingsplichtig. Dit lijkt onlogisch aangezien de gemeente pas kennis neemt van het zorgwonen wanneer het verdwijnt.

Artikel 37 Inrichten van een zorgwoning

1. De vrijgestelde inrichting van een woning tot zorgwoning, wordt meldingsplichtig gemaakt. Voor constructieve aanpassingen blijft het noodzakelijk om de nodige vergunningen aan te vragen.
2. De zorgwoning dient te voldoen aan de regels van toegankelijkheid voor mindervaliden.