

BOUWCODE

Gemeente Zandhoven



Dienst Ruimtelijke Ordening
03 410 16 38
ro@zandhoven.be

**BU
UR**
Part of Success

Bouwcode **Zandhoven**

PROJECTNUMMER — 13250002

DATUM — september 2022 (definitieve vaststelling)

OPDRACHTGEVER: Gemeente Zandhoven

Dienst Ruimtelijke Ordening
Gemeentehuis
Liersebaan 12
2240 Zandhoven

03 410 16 32

ro@zandhoven.be

PROJECTTEAM: BUUR Part of Sweco



Toon Coenen
projectleider - architect, ruimtelijk planner

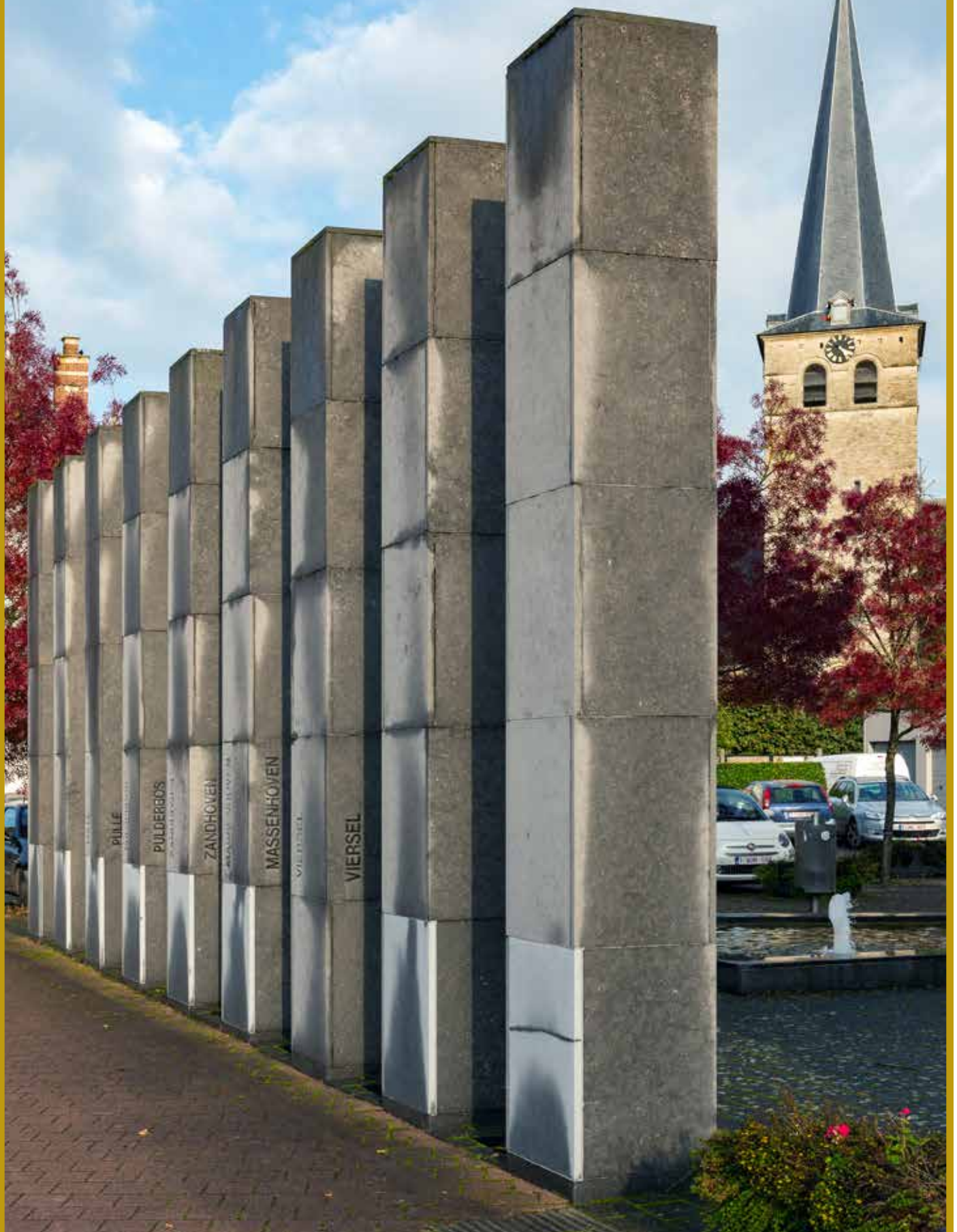
Fran Lux
ruimtelijk planner

fotografie: Toon Coenen

0	Inleiding	5
0.1	Leeswijzer	6
0.2	Doelstellingen	6
0.3	Historiek	8
1	Algemeen	11
1.1	Toepassingsgebied en reikwijdte	12
1.2	Gebiedsdifferentiatie	12
1.3	Juridische draagkracht	13
1.4	Afwijkingsmogelijkheden	15
1.5	Terminologie	16
2	Stedenbouwkundige kwaliteiten	19
2.1	Algemeen	20
2.2	Verkavelen of het bijstellen van een verkaveling	22
2.3	Bouwen	25
3	Technische kwaliteiten	47
3.1	Plaatsing van technische installaties, al dan niet in een daarvoor voorziene uitbouw	48
3.2	Specifieke bepalingen voor bepaalde soorten van technische installaties	48
3.3	Scheidingsmuren	50
3.4	Regenwaterafvoer en riolering	51
3.5	Groenbescherming	51
3.6	Bronbemaling	51
4	Gebruikskwaliteit	53
4.1	Algemene kwaliteitsnormen	54
4.2	Specifieke kwaliteitsnormen voor bepaalde woontypologieën	56
5	Parkeren	59
5.1	Fietsparkeerplaatsen	60
5.2	Autoparkeerplaatsen	62
6	Diverse bepalingen	67
6.1	Verkaveling van gronden: lasten en plichten ten aanzien van de aanvrager	68
6.2	Tijdelijk gebruik van het openbaar domein	69
6.3	Aanleggen van opritten en overkluizingen	69
6.4	Weghalen van obstakels op het openbaar domein	69
7	Bijlage I Terminologielijst en wijze van meten	71
8	Bijlage II Erfgoedwaarde	79
9	Bijlage III Lijst van streekeigen beplanting	83
10	Bijlage IV Lichten en zichten	87

Hoofdstuk 0

INLEIDING



Zandhoven, met de glimlach. Zo klinkt de leuze van onze gemeente. Dit betekent uiteraard dat ook wonen, werken en recreëren met de glimlach moet kunnen! Om onze gemeente aangenaam en leefbaar te houden werd voorliggende Bouwcode uitgewerkt. Het is een verzameling van regelgeving waaraan eenieder zich moet houden wanneer hij of zij een vergunning aanvraagt om te (ver)bouwen. Het is echter niet zomaar een samenraapsel. De accenten die worden gelegd zijn op maat van Zandhoven en hebben een aangename en leefbare gemeente op het oog.

0.1 Leeswijzer

De tekst omvat zowel verordenende regelgeving, als toelichtende tekst die hierbij duiding geeft. Om het onderscheid te maken wordt dit telkens in een ander lettertype weergegeven. Het verordenend gedeelte bevat wat bindend is. Het toelichtend gedeelte is richtinggevend, schetst de context of bevat aanbevelingen van wat wenselijk is.

Dit is een voorbeeld van een toelichting.

art. X. Dit is een voorbeeld van een verordenende regelgeving.

0.2 Doelstellingen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Zandhoven vat de essentie van het ruimtelijk beleid van de gemeente als volgt samen: '*Zandhoven: wonen, werken en recreëren in een natuurlijke omgeving.*' In deze verordening willen we dit verder scherp stellen. Die natuurlijke omgeving zorgt tegelijk voor een uniek karakter en authenticiteit: leefbare kernen op mensenmaat, die inzetten op een lokaal voorzieningenapparaat en die gevormd worden binnen het kader bepaald door de open ruimte. Dit vertaalt zich vooral naar een zorgzaam beleid: welke initiatieven zijn nodig om het wonen aangenaam en leefbaar te houden, hoe blijven voorzieningen veilig bereikbaar, hoe blijft de harmonie tussen bebouwd en niet bebouwd behouden, ...? Aangezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een verordening maar over welbepaalde aspecten mag handelen (zie verderop in het deel 'juridische draagkracht'), zijn de specifieke doelstellingen van de verordening toegespitst op de mogelijkheden die aan dit instrument worden toebedeeld. Echter worden die doelstellingen niet geformuleerd in het luchtledige, maar vertrekken ze vanuit een visie op een leefbaar Zandhoven.

0.2.1 Een leefbare omgeving

Een leefbare omgeving is een omgeving die geschikt en aangenaam is voor een gemeenschap om er te wonen of te werken en aangepast is aan de noden van die gemeenschap. Op maat van elke inwoner dus, meer specifiek op maat van de Zandhovenaar.

Op niveau van het individuele gebouw vertaalt zich dit naar een bezorgdheid voor een leefbare en veilige woning, aangepast aan de noden van de bewoner en die voorzien is van een minimum aan comfort. Voor elke bewoner zou zijn woning ook zijn 'thuis' moeten zijn, een plek die toegankelijk moet zijn en blijven en die liefst ook moet toestaan er levenslang te kunnen blijven wonen. Een leefbare woning voldoet dus aan een minimum aan kwaliteitseisen. Voor een stuk worden dergelijke eisen al bepaald in andere regelgeving, vaak heeft dit echter meer met abstracte normen en doelstellingen te maken en minder met leefbaarheid, hetgeen waar we in deze verordening wel naar streven.

Een leefbare woning staat niet op zich alleen, maar moet voor een echt 'woon-gevoel' ook deel uitmaken van een leefbare omgeving. Idem overigens voor aangenaam werken of recreëren, ook dat moet kunnen in een omgeving waarin we ons veilig en 'thuis' voelen. Dat is de essentie waar Zandhoven voor wil staan. Een verhaal dat al aangezet is in het GRS en dat (voor de aspecten waarover het mag en kan handelen) haar vertaling nu ook in deze stedenbouwkundige verordening krijgt. Wanneer er gebouwd of verbouwd wordt in Zandhoven streven we er naar dat nieuwe initiatieven buurtversterkend werken en een positieve bijdrage leveren aan het verhaal van de gemeente. In het GRS wordt dit onder meer vertaald naar het 'uitbouwen van dorpskernen', 'het selectief uitbouwen van functies en voorzieningen', 'het vrijwaren van de open ruimte', ... Kortom: een ruimtelijk beleid dat ondersteunend werkt voor de Zandhovense identiteit: sterke kernen, ingebed in een groene basisstructuur. In de Bouwcode zetten we daarom ook in op deze specifieke kwaliteiten van de gemeente.

Leefbaarheid is echter ook een concept dat niet alleen vandaag, maar ook morgen nog moet gelden. Als ondertekenaar van het Burgemeestersconvenant zet de gemeente dan ook specifiek in op duurzaamheid. Ook binnen de verordening wordt daarom gefocust op het creëren van de mogelijkheden en het stimuleren van initiatieven omtrent duurzaam bouwen en een duurzame inrichting van de ruimte. Hierbij wordt breed gekeken en worden bijvoorbeeld ook initiatieven omtrent duurzame (al dan niet individuele) energieopwekking ondersteund.

0.2.2 Een omgeving met respect voor haar eigen draagkracht

Een omgeving kan de functies en de invulling aan die binnen de grenzen blijven van de draagkracht die haar typeert, nu en in de toekomst. Nieuwe ingrepen mogen de ruimtelijke balans niet uit evenwicht brengen. Ingrepen die een abnormale hinder veroorzaken (zij het schaduwhinder, lichtvervuiling, geluidsoverlast, ...) overstijgen de draagkracht van de omgeving en horen er niet thuis. Dit streven mag echter niet in contradictie staan met innovatie en vooruitgang. Hoe krijgen vernieuwende vormen van energieopwekking hun plaats in het landschap en de bebouwde omgeving, wat met nieuwe bouwvormen, ...? Als nieuwe ingrepen aan een omgeving worden toegevoegd, moet het weloverwogen gebeuren, zodat de balans niet verstoord wordt. Een grote uitdaging ligt hierbij ook in de verweving van functies. Verweving kan essentieel bijdragen aan een levendige kern, maar moet omzichtig gebeuren opdat kwetsbare functies geen overmatige last zouden ondervinden. De focus van deze doelstelling is dus gericht op balans en evenwicht.

0.2.3 Een beeldkwalitatieve omgeving

Beeldkwaliteit hangt voor een groot stuk samen met leefbaarheid. Het is een streven naar duurzaam (doch betaalbaar) materiaalgebruik en een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Het streven is niet louter esthetisch ingegeven. Een kwalitatieve omgeving komt immers ook de woonkwaliteit en het veiligheidsgevoel ten goede. Naar de ruimtelijke ordening toe vertaalt dit zich vooral naar een verhaal van harmonie. In gebieden waar de bestaande bebouwing een sterke samenhang vertoont, gaan verstoringen een ontwrichtend en ongewenst effect hebben. Dit neemt niet weg dat een sterk contrast soms een meerwaarde kan betekenen. Het algemeen streven is dan ook de goede ruimtelijke ordening. Harmonie en beeldkwaliteit zijn, net als de goede ruimtelijke ordening, voor een stuk subjectieve begrippen. Toch kunnen er voor bepaalde duidelijk meetbare aspecten (bv. bouwhoogte, materiaalgebruik, ...) normen opgelegd worden die een ontwrichtend effect tegengaan.

0.2.4 Een duurzame omgeving

De VCRO omschrijft goed wat duurzaamheid in de ruimtelijke ordening betekent. Deze is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Als ondertekenaar van het Burgemeestersconvenant wil de gemeente ook deze verordening aangrijpen om een bijdrage richting een verduurzaming van het ruimtegebruik te zetten. Een rechtstreeks gevolg van de ondertekening van het Burgemeestersconvenant was onder meer het opstellen van een 'Gemeentelijk energie- en klimaatactieplan' (2015), dit omvat ook doelstellingen naar wonen toe. De realisatie hiervan wordt mede ondersteund door de voorschriften in deze stedenbouwkundige verordening. Verder vormden de duurzaamheidsprincipes die beschreven worden in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2017) een inspiratiebron voor deze verordening. We streven een efficiënt en meervoudig gebruik van de beschikbare ruimte na. Verharding wordt vermeden en teruggedrongen. De open ruimte geldt meer dan ooit als een bepalend kader dat sturend werkt en waarvan wordt getracht ze verder te verbeteren en versterken.

0.3 Historiek

De Bouwcode kwam tot stand door middel van een intensief parcours dat diverse besprekingen en overleg omvatte. De voorbereiding en organisatie gebeurde voor een groot deel door een gemeentelijke werkgroep. Deze bestond uit politieke en ambtelijke vertegenwoordigers vanwege de gemeente en twee ruimtelijk planners vanwege studiebureau BUUR Part of Sweco. De historiek van overlegmomenten en formele beslismomenten is als volgt:

- Startvergadering/overleg werkgroep 10.01.2020, gemeentehuis Zandhoven
- Intern overlegmoment 26.05.2020
- Werkvergadering studiebureau 02.09.2020, sporthal De Populier Zandhoven
- Interne overlegmomenten:
 - 07.12.2020
 - 14.12.2020
 - 01.03.2021
- Werkvergadering studiebureau 13.03.2021, online
- Bespreking GECORO, 31.05.2021
- Interne overlegmomenten:
 - 19.07.2021
 - 31.08.2021
 - 17.01.2022
 - 31.01.2022
- Consultatie stakeholders (GECORO, Zandhovense architecten, vastgoed-ontwikkelaars, ...), 04.04.2022, gemeentehuis Zandhoven
- Consultatie gemeenteraadsfracties, 04.04.2022, gemeentehuis Zandhoven
- Bespreking opmerkingen adviesronde en openbaar onderzoek, 13.07.2022, gemeentehuis Zandhoven.

Op 04.04.2022 werd bericht ontvangen van Team MER dat de verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Hoofdstuk 1

ALGEMEEN



1.1 Toepassingsgebied en reikwijdte

De Bouwcode definieert de minimale eisen inzake stedenbouwkundige kwaliteit, technische kwaliteit en gebruikskwaliteit. De verordening is van toepassing op nieuwbouw en/of uitbreiding en verbouwing van bestaande gebouwen en constructies, alsook op functiewijzigingen en wijzigen van het aantal wooneenheden, op het grondgebied van de gemeente Zandhoven.

art.1 Voorliggende verordening betreft de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Zandhoven en zal in wat volgt de 'Bouwcode' genoemd worden.

1.2 Gebiedsdifferentiatie

De verordening geeft de minimale, algemene norm voor Zandhoven. Het bebouwd weefsel is echter niet overal hetzelfde. Daarom worden bepaalde voorschriften gekoppeld aan omgevingsfactoren. Dit komt het meest nadrukkelijk tot uiting in de hantering van het begrip 'harmonie'. Soms worden bepaalde regels ook gekoppeld aan de nabijheid van andere functies. De gemeente wil een duidelijk kernversterkend beleid voeren. Bijvoorbeeld, (meergezins)wonen willen we koppelen aan de aanwezigheid van bepaalde centrumkarakteristieken (woningtypetoets).

Specifiek voor bedrijvenzones nut wordt er ook rekening gehouden met hun afwijkend karakter ten opzichte van de gebouwen in woongebieden. De meeste bepalingen in deze Bouwcode zijn vooral gericht op woongebouwen, waardoor deze bepalingen niet altijd even toepasbaar zijn op het specifieke karakter van een bedrijfsgebouw. Om die reden stellen we dat hoofdstuk II en IV de Bouwcode niet van toepassing zijn binnen die gebieden van Zandhoven waarbinnen de gewestplanzoneringen 'milieubelastende industrieën', 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' en 'ontginningsgebieden' gelden, alsook niet binnen de contour van de gemeentelijke en provinciale RUP's en BPA's omtrent bedrijvigheid. Bedrijfsgebouwen komen uiteraard ook voor binnen andere gebieden dan voorgenoemde. Hier willen we maximaal inzetten op verweving, ook architecturaal. Daarom stellen we daar dat bedrijfsgebouwen zich wel dienen te richten naar de algemene normen.

art.2 De Bouwcode is van toepassing op elke aanvraag voor een omgevingsvergunning op het grondgebied van de gemeente Zandhoven.

Art. 6 t.e.m. 59 en art. 74 t.e.m. 82 van deze Bouwcode zijn niet geldig binnen volgende zoneringen:

- *Die gebieden die vallen onder de gewestplanzoneringen:*
 - *'milieubelastende industrieën'*
 - *'ambachtelijke bedrijven en KMO's'*
 - *'ontginningsgebieden'*

Ook indien binnen de vernoemde zoneringen een ander plan van aanleg of een verkaveling geldig zou zijn.

- *Die gebieden die gelegen zijn binnen:*
 - *RUP Zonevreemde bedrijven 1*
 - *RUP Zonevreemde bedrijven 2*
 - *RUP Gemengd Bedrijventerrein Massenhoven*
 - *BPA Ambachtelijke Zone Massenhoven*
 - *BPA Ambachtelijke Zone Winkelaar*
 - *BPA Dorp nr. 1 Massenhoven (gedeeltelijk)*
 - *PRUP Kleinhandelsconcentratie Langestraat te Zandhoven*
 - *PRUP Kleinhandelsconcentratie Liersebaan te Zandhoven*

Gebiedsdifferentiatie is in deze verordening dus vooral te begrijpen als zich inpassen binnen de omgeving. Ook worden soms in de verordening bepaalde artikels uitgesloten voor specifieke bestemmingsaanduidingen, om te vermijden dat de verordening niet in overeenstemming zou zijn met bestaande regelgeving op hogere beleidsniveaus voor die welbepaalde bestemmingsaanduiding.

1.3 Juridische draagkracht

Het geheel van de doelstellingen die de gemeente op gebied van ruimtelijke ordening voor Zandhoven voor ogen heeft, kan niet met een verordening alleen gerealiseerd worden. Dit vraagt om een breed ruimtelijk beleid dat de juiste instrumenten op de juiste aspecten toepast. Een verordening is hierin één instrument, dat een welbepaald deel van dit spectrum bespeelt. Het is één element van de ruimtelijke instrumentenkoffer. Uiteraard focussen we in de verordening dan op die aspecten die aan de hand van dit instrument kunnen bespeeld worden.

1.3.1 Vergunningsplicht

De VCRO legt een vergunningplicht op voor een hele reeks aan stedenbouwkundige handelingen, waaronder het oprichten, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, aanzienlijke reliëfwijzigingen, het rooien van hoogstammige bomen enz. De verordening wijzigt hier niets aan.

Deze Bouwcode is van toepassing voor vergunningsaanvragen op alle bestuurlijke niveaus. Ook indien een aanvraagdossier door de provincie of het gewest wordt behandeld zullen deze vergunningverlenende organen advies vragen aan de gemeente omtrent conformiteit van de aanvraag met de Bouwcode en een vergunning kunnen weigeren als dit niet blijkt.

Voldoen aan de verordening houdt ook niet in dat een vergunningsplicht zou vervallen. Nog steeds dient er een aanvraag ingediend te worden of melding gemaakt te worden zodat de vergunningverlenende overheid kan controleren of de aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving (waaronder de voorliggende Bouwcode), zodat een vergunning kan afgeleverd worden of kan bevestigd worden dat een meldingsplichtig werk voldoet aan alle voorwaarden hieromtrent.

Om vergund te geraken moet een aanvraag aan heel wat regelgeving voldoen, o.a. dus ook aan deze Bouwcode. Deze overeenstemming (of geldige afwijking van de regelgeving) dient toegelicht te worden in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag. Ook moet een vergunningsaanvraag voldoen aan de 'goede ruimtelijke ordening' (zie 2.1.1). Voldoen aan de regels van de Bouwcode betekent niet dat een project 'automatisch' vergunbaar is. Naast de Bouwcode en de 'goede ruimtelijke ordening' hangt vergunbaarheid ook af van de overige decreet en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening en de direct werkende normen op het vergunningenverhaal.

Wanneer projecten niet voldoen aan de Bouwcode of andere regelgeving, kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden of lasten opleggen zodat ze alsnog voldoen en een weigering kan vermeden worden (al dan niet op voorstel van een adviesinstantie).

art.3 De beschrijvende nota bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient een verantwoording te omvatten betreffende de naleving van de regelgeving in de Bouwcode. Deze verantwoording heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling en heeft enkel een informatief karakter. Deze informatie is echter van belang voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening en kan dus een rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag

1.3.2 Relatie tot andere regelgeving

Zoals in voorgaande al wordt verduidelijkt, is een verordening slecht één instrument in een breed gamma aan instrumenten en plannen die bepalend zijn en regelgeving opleggen. Om vergunbaar te zijn moet een aanvraag aan het geheel van deze regelgeving voldoen.

De bepalingen van de algemene bouwverordening zijn ondergeschikt aan deze uit een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een verkaveling. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van de verordening opgeheven (zoals voor een RUP van rechtswege bepaald door art. 2.3.3. VCRO). Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van een verkaveling, RUP of BPA voorrang hebben op deze van de algemene bouwverordening en dat alleen voor de onderwerpen die niet door de verkaveling, het RUP of BPA worden geregeld, de regels van de algemene bouwverordening gevolgd moeten worden.

Verordeningen kunnen op verschillende beleidsniveaus worden gemaakt. Naast het gemeentelijke, ook op het provinciale en gewestelijke niveau. Verordeningen van de verschillende bestuurlijke niveaus verhouden zich onderling hiërarchisch: een 'lagere' dient in overeenstemming te zijn met een 'hogere' verordening (cfr. art. 2.3.2. VCRO). Op het moment van de goedkeuring van het ontwerp van de Bouwcode (datum) zijn er zes gewestelijke verordeningen van toepassing, waarvan er één nog in ontwerp is. Deze handelen over hemelwater, weekendverblijven, toegankelijkheid, breedband, wegen voor voetgangersverkeer en publiciteit (deze laatste is nog in ontwerp). In de gemeentelijke Bouwcode worden die aspecten die door deze gewestelijke verordening worden geregeld buiten beschouwing gelaten. Verdere detaillering gebeurt wel.

In de provincie Antwerpen zijn er geen provinciale stedenbouwkundige verordeningen van kracht.

In de gemeente Zandhoven zijn op het moment van goedkeuring van deze Bouwcode nog twee verordeningen van kracht:

- 'Verkaveling van gronden: verkavelingsverordening', GR van 12 december 1996.
- 'Verkavelingen gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie: verkavelingsverordening', GR van 16 februari 2006.

De nog relevante inhoud van deze gemeentelijke verordeningen werden in de Bouwcode opgenomen. Tegelijk met de goedkeuring van deze Bouwcode werden beide verordeningen afgeschaft door de gemeenteraad.

Volgende reglementering van toepassing op de bebouwde ruimte is eveneens van kracht in Zandhoven en blijft dat onverminderd naast deze verordening:

- 'Reglement overwelving baangracht', GR van 15/10/2015;
- 'Reglement inzake de inname van het openbaar domein', GR van 19/12/2019;
- 'Reglement betreffende de aanleg van een oprit', GR van 23/04/2020;
- 'Retributiereglement op het aanbrengen van overwelvingen van baangrachten', GR van 20/05/2021

Een vergunningsaanvraag dient zowel aan alle gemeentelijke als aan alle andere verordeningen op de andere beleidsniveaus te beantwoorden.

1.4 Afwijkingsmogelijkheden

art.4 De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de voorschriften van hoofdstuk 2 tot en met hoofdstuk 5 van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- *zijn erfgoedwaarde (beschreven in bijlage II);*
- *zijn vernieuwende en kwalitatieve woonvorm, gericht op ruimtelijk rendement en/of het gemeenschappelijk karakter van delen van een woontypologie en/of meer-generatie-wonen;*
- *zijn ruimtelijk kwalitatief concept;*
- *de maatschappelijk relevante functionele invulling van het project;*
- *de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing;*
- *de conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving;*
- *milieutechnische redenen.*

De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de werken mét afwijking minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze Bouwcode. 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 de handeling waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving.

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

Bij de aanvraag dient een motiverende nota gevoegd te worden die duidelijkheid geeft over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De nota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor het project en de omgeving. In deze nota komen minimaal volgende elementen aan bod:

- een opsomming van de bepalingen van de Bouwcode waarvan wordt afgeweken;
- de aard en de omvang van alle afwijkingen;
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
 - waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;
 - of de afwijking(en), zowel voor de aangevraagde handeling op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent(en);
 - of de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd worden;
 - of de in de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze Bouwcode en dus minstens in dezelfde mate aan de doelstellingen van deze verordening beantwoorden.

Bovenstaande motivatie is cruciaal om een beslissing omtrent de 'goede ruimtelijke ordening' en de vergunbaarheid van een project te kunnen nemen. Toevoeging van deze noodzakelijke verantwoording heeft echter geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling en heeft enkel een informatief karakter. Indien deze informatie ontbreekt kan de vergunningverlenende overheid dus niet terdege oordelen omtrent de afwijking.

1.5 Terminologie

art.5 De van toepassing zijnde definities in deze Bouwcode worden omschreven in bijlage I bij deze verordening. Deze bijlage heeft een verordenend karakter.

Hoofdstuk 2

STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEITEN



2.1 Algemeen

Verwijzend naar art. 2 is onderhavig hoofdstuk niet van kracht binnen de gewestplanzoneringen 'milieubelastende industrieën', 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' en 'ontginningsgebieden' en eveneens niet binnen de gemeentelijke en provinciale RUP's en BPA's omtrent bedrijvigheid.

2.1.1 De 'goede ruimtelijke ordening'

De bouwcode bepaalt mee de algemene regels van de 'goede ruimtelijke ordening' in Zandhoven, zoals bedoeld door art. 4.3.1. §2 van de VCRO. De verordening objectieveert voor een stuk dus dit begrip uit de decreetgeving, wat uiteindelijk tot een meer coherent vergunningenbeleid leidt. De Bouwcode omvat algemene regels voor Zandhoven als geheel, maar daarnaast is steeds nog een locatie-specifieke, projectgebonden beoordeling noodzakelijk om de lokale context van de 'goede ruimtelijke ordening' te bepalen. Afhankelijk van de ligging kan dit verder mede bepaald worden door de interpretatie die adviesinstanties hieraan geven omtrent hun vakgebied (bv. voor aanvragen in of nabij natuurgebied, landbouwgebied, een gewestweg, enz....). De 'goede ruimtelijke ordening' is dus steeds een afweging, waarvoor de Bouwcode echter wel een duidelijke richting aangeeft.

Een 'goede ruimtelijke ordening', is een ruimtelijke ordening die de draagkracht van de omgeving respecteert. Ruimtelijke draagkracht wordt gedefinieerd als het vermogen van de ruimte om – nu en in de toekomst – menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie menselijke activiteiten/ruimtelijke ontwikkeling. Bij duurzaam gebruik van de ruimte brengt men een maximaal toelaatbare belasting in rekening. Er worden voorwaarden opgelegd aan het ruimtegebruik. Draagkracht is evenwel plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden.

2.1.2 Harmonieregel

art.6 Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, het schrijnwerk, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen zoals waarneembaar vanaf de straatzijde, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom een constructie voldoet aan de harmonieregel als alle vanaf het openbaar domein waarneembare kenmerken in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de verschijningsvorm en inplanting van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Aspecten van bestaande gebouwen die sterk afwijken van wat gebruikelijk is in een omgeving, zijn niet kenmerkend voor het referentiebeeld.

Bij de toepassing van de harmonieregel kijkt men naar een lijn of een gebied: soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld voor de harmonieregel, maar meestal zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de aanvraag en dit van straathoek tot straathoek. Per definitie voert een harmonieregel een vorm van gebiedsdifferentiatie in, het

uitgangspunt is immers dat elke ingreep afgestemd wordt op de specificiteit van het gebied waarin ze zal uitgevoerd worden.

Wat bepalend is voor de stedenbouwkundige harmonie van een geheel hangt dus af van de lokaliteit. In een straat met gesloten bebouwing, zullen dat wellicht de horizontale en verticale geledingen, de gabarit en de volumetrie van de gebouwen zijn, terwijl dat in een straat met open bebouwing met voortuin wellicht eerder de beplanting en inrichting van de voortuinen, de inplanting van de volumes en de korrelgrootte en het ritme van de bebouwing zijn.

Niet vanaf het openbaar domein waarneembare gebouwdelen worden niet beschouwd in afwegingen omtrent harmonie. Vanaf het openbaar domein waarneembare achterbouwen vallen wel onder deze harmonieplicht.

De harmonieregel heeft niet de bedoeling bepaalde architectuurstijlen te favoriseren of te weren. Ze vraagt enkel het totaalbeeld van de omgeving in overweging te houden en het evenwicht hierbinnen.

2.1.3 Te vrijwaren materieel patrimonium

Zandhoven omvat heel wat beeldbepalend en waardevol erfgoed. Deze gebouwen, andere aanduidingsobjecten en dorpszichten spelen een belangrijke identiteitsbepalende rol voor het ruimtelijk karakter van de gemeente. Niet alleen voor de beschermde en geïnventariseerde constructies (zijde de aanduidingsobjecten, waarvan behoud steeds het uitgangspunt is), maar ook voor de omkadering hiervan, onder de vorm van bebouwing of landschappelijke elementen, legt de verordening bepalingen op.

art.7 Het bouwkundig patrimonium bevat alle aanduidingsobjecten (beschermde en geïnventariseerde objecten).

In vergunningsaanvragen voor wijzigingen aan aanduidingsobjecten wordt de erfgoedwaarde (beschreven in bijlage II) afgetoetst. De vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen. Aanpassingen aan het exterieur kunnen worden toegelaten in zoverre zij in balans zijn met en het historisch karakter van het patrimonium respecteren of dit versterken. Deze ingrepen dienen te gebeuren in materialen in harmonie en/of in dialoog met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur. Toevoegingen mogen geen historiserende inscenering van het origineel zijn, maar treden er op een hedendaagse manier mee in dialoog.

Sloop van (delen van) aanduidingsobjecten wordt enkel toegestaan indien:

- Er geen erfgoedwaarde is (zoals beschreven in bijlage II) of deze verdwenen is (eventueel enkel toegepast op het gedeelte dat men wenst te slopen).*
- De bouwfysische toestand van die aard is dat de werken, die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk zijn zonder de erfgoedwaarden te schaden of dat herstel de facto betekent dat het overgrote deel van het gebouw herbouwd wordt. Normale tekenen van ouderdom zijn geen reden voor sloop.*
- De voorgestelde vervanging voldoet aan een aantal kwaliteiten. Wanneer sloop overwogen wordt, is het belangrijk dat de nieuwbouw of nieuwe aanleg ook kwaliteit uitstraalt. Het nieuwe ontwerp moet een meerwaarde bieden. Wanneer blijkt dat het nieuwe ontwerp door zijn inplanting, volume, materiaalgebruik en/of vormgeving een negatieve impact heeft op zijn omgeving, wordt*

de sloopaanvraag geweigerd. Ook wanneer er nog geen nieuw ontwerp is toegevoegd aan de sloopaanvraag, wordt de sloop geweigerd.

- *Wanneer belangen vanuit andere beleidsdomeinen nopen tot sloop van een aanduidingsobject kan dit enkel worden toegestaan vanuit maatschappelijk oogpunt als bewezen wordt dat er geen gunstigere alternatieven mogelijk zijn.*

Volgende argumentatie volstaat nooit als unieke reden voor sloop:

- *Het niet voldoen aan hedendaagse normen en gebrek aan comfort, zelfs als het gebouw ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode en niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten of het niet voldoet aan de normen voor energieprestatie en binnenklimaat.*
- *Economische overwegingen, zoals stellen dat een verbouwing duurder is dan een nieuwbouw of het niet kunnen realiseren van een gewenste herbestemming of bouwprogramma.*

Dit artikel van de Bouwcode dient als aanvulling op de geldende wetgeving voor beschermd erfgoed beschouwd te worden.

2.2 Verkavelen of het bijstellen van een verkaveling

Vanaf dit hoofdstuk treden we meer in detail. Over de ganse verordening heen blijft de harmonieregel wel de belangrijkste leidraad. Echter is wat concretisering hiervan noodzakelijk. Voor verschillende aspecten van een bouwwerk of -perceel bepalen we daarom minimale kwaliteitseisen.

We beginnen met de hoofdstukken 'verkavelen', 'bouwen' en hebben het vervolgens over hoe constructies zich dienen te verhouden naar de omgeving toe.

2.2.1 Algemeen

art.8 De verkavelingsvoorschriften die toegevoegd worden aan een aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden, dienen te voldoen aan alle bepalingen in deze Bouwcode, voor wat betreft de aspecten behandeld in de Bouwcode.

Elk aspect van de regelgeving opgenomen in verkavelingsvoorschriften, dient te beantwoorden aan de corresponderende regelgeving in de Bouwcode. Bijvoorbeeld een aspect als kroonlijsthoogte wordt in het volgende onderdeel 'bouwen' behandeld. Aangezien een verkaveling uiteindelijk leidt tot aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen die op hun beurt aan de Bouwcode dienen te voldoen, is het logisch dat de voorschriften opgenomen in deze verkavelingen in regel zijn met de Bouwcode.

2.2.2 Indeling van grote verkavelingen van woonpercelen

Verkavelingen dienen kwalitatief van aard te zijn met oog voor het publieke domein en het woongenot. Afhankelijk van het aantal te verkavelen percelen worden bepaalde kwaliteitseisen en voorzieningen opgelegd.

art.9 Afhankelijk van het aantal loten binnen de aangevraagde verkaveling en het al dan niet aanwezig zijn van nieuwe wegenis, kunnen verschillende regels gelden. Dit artikel bepaalt welke aanvragen aan welke bepalingen van deze Bouwcode dienen te voldoen.

- *art. 10 tot en met art. 12 zijn enkel van toepassing op verkavelingen met woonpercelen en niet op verkavelingen van bedrijfsperven. In geval van gemengde verkavelingen zijn ze enkel van toepassing op de woonpercelen.*
- *art. 10 is van toepassing op verkavelingen vanaf 3 percelen of meer, ongeacht de aanleg van wegenis voorzien is.*
- *art. 11 en art. 12 zijn bijkomend van toepassing op:*
 - *verkavelingen vanaf 5 percelen of meer die de aanleg van wegenis voorzien*
 - *verkavelingen vanaf 10 percelen of meer ongeacht de aanleg van wegenis voorzien is.*

Indien de nieuw aangevraagde verkaveling aansluit op een verkaveling van minder dan 5 jaar oud en beide verkavelingen samen minstens 5 loten omvatten en één van beide verkavelingen wegenis omvat zijn art. 11 en art. 12 hierop van toepassing. Ook in geval beide aansluitende verkavelingen samen minstens 10 loten omvatten, zijn art. 11 en art. 12 hierop van toepassing, ongeacht de aanleg van wegenis.

art.10 Verkavelingen mogen max. voor 1/3 open bebouwing omvatten, tenzij ze gelegen is in woongebied met landelijk karakter, dan geldt dit maximum niet. Ze hebben een maximale densiteit van 25 woningen/ha. De densiteit wordt berekend t.o.v. de volledige oppervlakte van de verkaveling, o.a. inclusief het verplicht te voorziene groen, verhardingen, buffer- en infiltratiebekkens en/of eventuele nieuwe wegenis (eventueel ingesloten bestaande wegenis hoeft niet meegeteld te worden). Loten voorzien voor groepswoningbouw, opgenomen in een verkaveling, mogen afwijken van de opgelegde densiteit.

Voor verkavelingen gelegen in gebieden voor dag- en verblijfrecreatie geldt een minimale densiteit van 10 verblijfsaccommodaties/ha en een maximale densiteit van 15 verblijfsaccommodaties/ha.

Binnen de woonparken geldt art. 10 niet.

De 'Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen' van 8 juli 1997 en latere wijzigingen legt normen op voor dichtheden in de woonparken. art. 10 is daarom niet van toepassing op deze gebieden.

art.11 In de verkaveling dient een minimum aan groenvoorzieningen opgenomen te worden, zowel onder de vorm van een private tuin per woongebouw, als onder de vorm van publiek groen.

De afmetingsvoorwaarden waaraan de private tuinen dienen te voldoen, wordt elders omschreven in deze verordening.

De oppervlaktevoorwaarde voor de te voorziene publieke groenoppervlakte wordt vastgelegd op 50m² per kavel.

Per schijf van 250m² aan te leggen publiek groen mag een aparte groenzone aangelegd worden. De aan te leggen oppervlakte mag ook als één aaneengesloten geheel aangelegd worden.

Het te voorziene publiek groen dient aangelegd te worden als speelzone, park, gemeenschappelijke tuin, ... Straatbermen mogen niet meegerekend worden binnen de aan te leggen oppervlakte publiek groen.

De vergunningverlenende overheid kan in haar besluit lasten betreffende de inrichting van deze groenoppervlakte opleggen (parkaanleg, speeltuin, ...). Deze last staat in verhouding tot het beoogde inwonersaantal.

De soorten die aangeplant worden in dergelijke publieke groenzone dienen gekozen te worden uit degene vermeld in bijlage III.

art.12 Hemelwaterafvoer wordt afgeleid naar één (of meer) verplicht gemeenschappelijk aan te leggen infiltratiebekken(s) (of een bufferbekken indien aangetoond wordt dat infiltratie omwille van een te hoge grondwaterstand of een andere milieutechnische reden niet mogelijk is, ruimtegebrek voor de plaatsing van een infiltratievoorziening wordt evenwel niet aanvaard als motivering). De oppervlakte van dit bekken mag niet worden begrepen in de oppervlakte van het aan te leggen publiek groen.

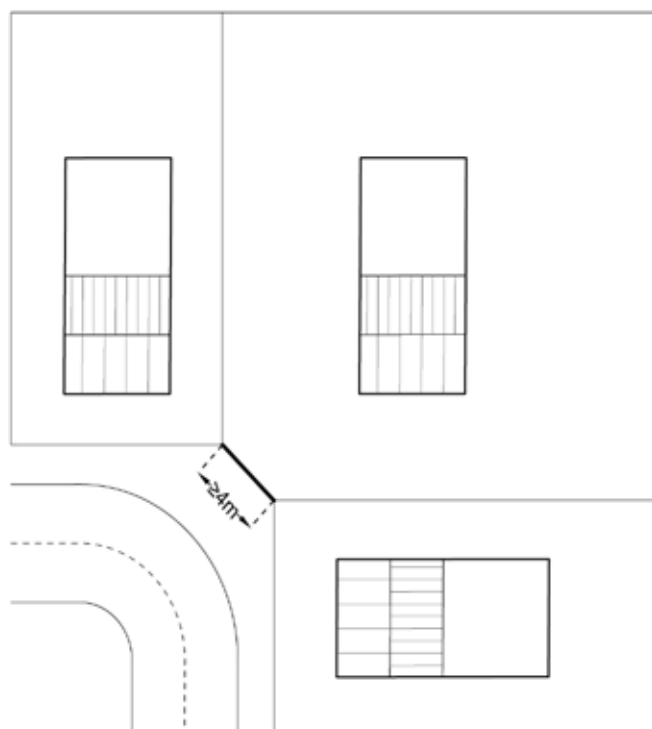
Enkel de wegenis zelf en de hieraan aanliggende fietspaden en stoepen mogen niet-waterdoorlatend worden aangelegd, alle andere verharding (pleintjes, parkeerplaatsen, ...) wordt minstens als halfverharding voorzien.

2.2.3 Minimale afmetingen van een perceel en afstanden tot de perceelsgrenzen

art.13 De minimale breedte van een nieuw bouwperceel in woongebied, ontstaan via het verkavelen van een bestaand perceel, bedraagt minimaal op de bouwlijn: 6m voor gesloten bebouwing, 9m voor halfopen bebouwing en 13m bij een open bouwvorm.

Elk bouwrijp perceel moet met een minimale breedte van 4m toegang verschaffen tot een voldoende uitgeruste weg.

Dit is met name van belang bij quasi ingesloten hoekpercelen.



art.14 De minimumdiepte van een nieuw bouwperceel in woongebied, ontstaan via het verkavelen van een bestaand perceel, is gelijk aan de uiterste maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw zoals aangeduid op het verkavelingsplan, vermeerderd met 10m, hetgeen als minimale diepte voor de achtertuin dient gegarandeerd te blijven. Deze uiterst maximale bouwdiepte wordt in haar maximum bepaald door art. 19, maar kan ook op een geringere maximale bouwdiepte worden vastgelegd door de ontwerper van de verkaveling, ook in dat geval wordt een minimale diepte van 10m voor de achtertuin opgelegd.

In geval van hoekpercelen, de percelen die onmiddellijk op hoekpercelen aansluiten en/of bij inbreidingsprojecten, kan een afwijking op bovenstaande bepaling worden toegestaan, indien voldoende tuinoppervlakte in verhouding tot het voorziene bewonersaantal kan voorzien worden en de afstandsregels tussen gevels van verschillende eigendommen kunnen gegarandeerd worden (cfr. art. 18).

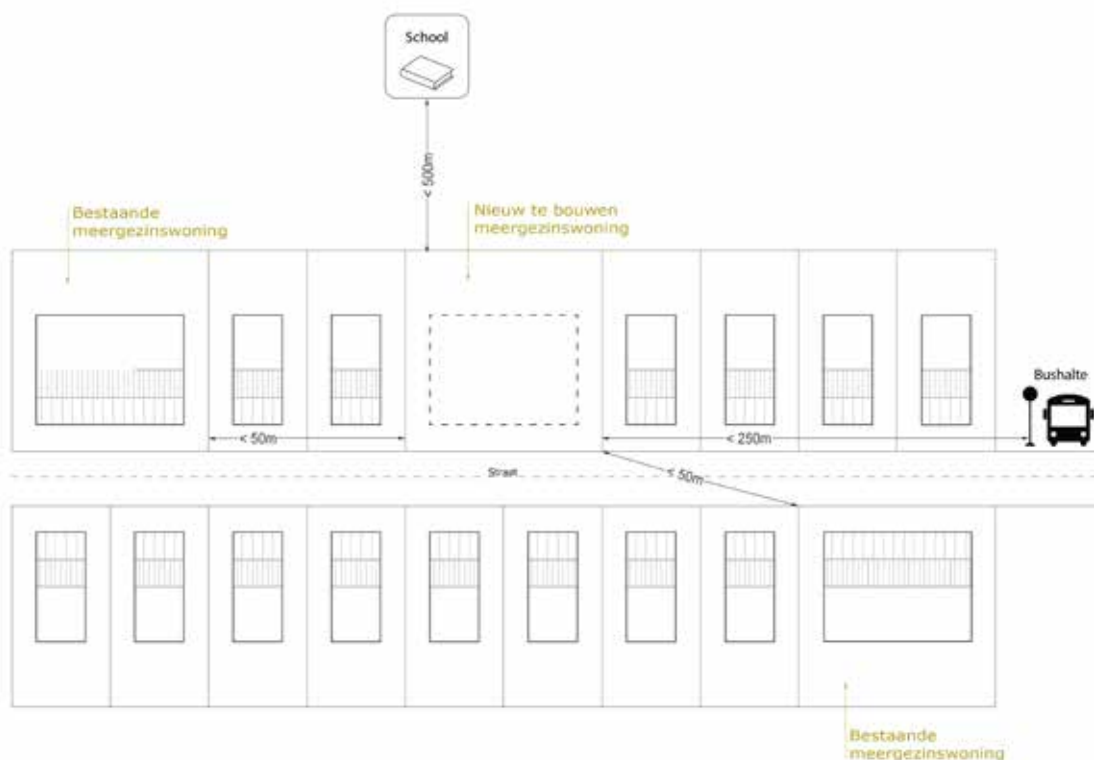
2.3 Bouwen

2.3.1 Karakteristieken van het bouwvolume

De belangrijkste stelregel voor de bepalingen omtrent het bouwvolume is de harmonieregel. Harmonie geldt hierbij van macro- tot microschaal. Van keuze van typologie tot en met afwerking van het bouwvolume dient harmonie met het grotere geheel nagestreefd te worden.

2.3.1.1 Woningtypetoets

Er wordt een evenwichtige verhouding tussen woonvormen en omgeving nagestreefd. Meergezinswoningen vertegenwoordigen een andere dynamiek dan eengezinswoningen en horen daarom eerder thuis in de meer kerngerichte delen van Zandhoven.



art.15 Een vergunning voor een meergezinswoning is mogelijk indien buurt, perceel en knooppuntwaarde van de omgeving er aan aangepast zijn. De omgeving moet deze typologie dus eigen zijn (buurt), het perceel moet zich er toe lenen (terrein) en de locatie moet voldoende dynamiek aankunnen (knooppuntwaarde). Concreet moet het mogelijk zijn alle onderstaande vragen positief te beantwoorden.

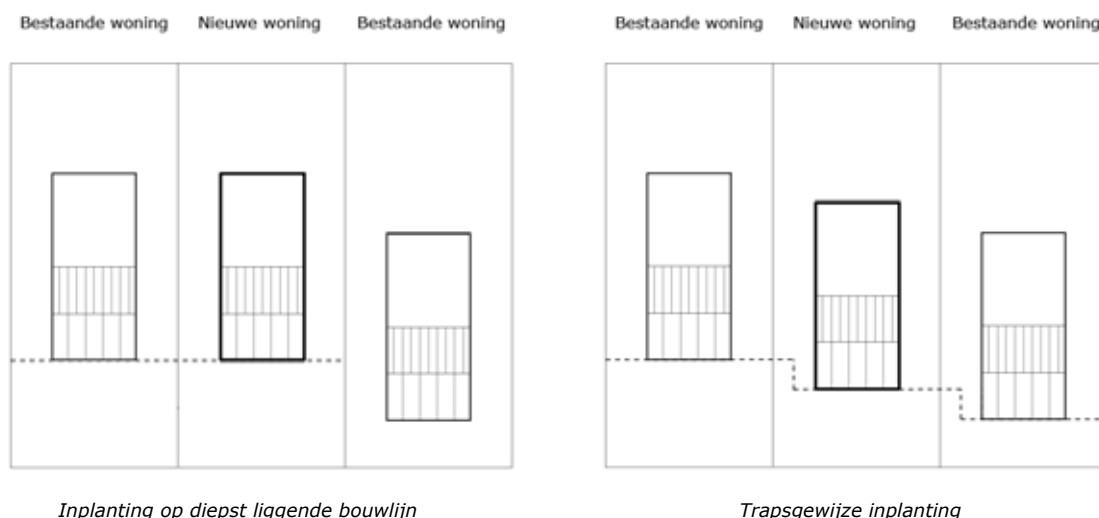
- *Buurt: er dienen zich minstens 2 meergezinswoningprojecten binnen een straal van 50m te bevinden, liggende in dezelfde straat. Eén meergezinswoningproject kan meerdere meergezinswoningen omvatten, indien vervat binnen hetzelfde project tellen zij samen dus als één meergezinswoningproject.*
- *Terrein: inplanting en vormgeving van het project dienen mogelijk te zijn conform de artikels van deze Bouwcode.*
- *Knooppuntwaarde: binnen een afstand van max. 250m tot een bushalte of binnen een afstand van max. 500m tot een school.*

Het meten van de minimum te behalen afstanden (50m, 250m of 500m) gebeurt vanaf en tot aan de grenzen van het kadastraal perceel (behoudens bushaltes, hiervoor wordt gemeten tot aan de halte infrastructuur). Voor percelen die dieper zijn dan 50m is de achtergrens vanaf waar mag gemeten worden beperkt tot 50m vanaf de rooilijn.

Als 'straat' verstaan we binnen dit artikel het stedenbouwkundige geheel. Indien een straat bijvoorbeeld van straatnaam veranderd voor en na een kruispunt, dan mogen meergezinswoningen gelegen in die straat, maar waarvan één voor en één na dat kruispunt, als liggend in dezelfde straat beschouwd worden.

2.3.1.2 Inplanting

art.16 De voorgevel van een gebouw wordt ingeplant op dezelfde diepte als het gebouw, gelegen op een aangelegd perceel, dat het verst van de rooilijn is gelegen. Indien de bouwdiepte van de voorgevel van dit diepst gelegen gebouw niet in harmonie is met de andere bouwdieptes in de onmiddellijke omgeving mag dit niet als referentie gebruikt worden, maar dient naar harmonie met de onmiddellijke omgeving gezocht te worden. Een trapsgewijze overgang tussen verschillende aanpalende inplantingsdieptes is ook toegelaten.

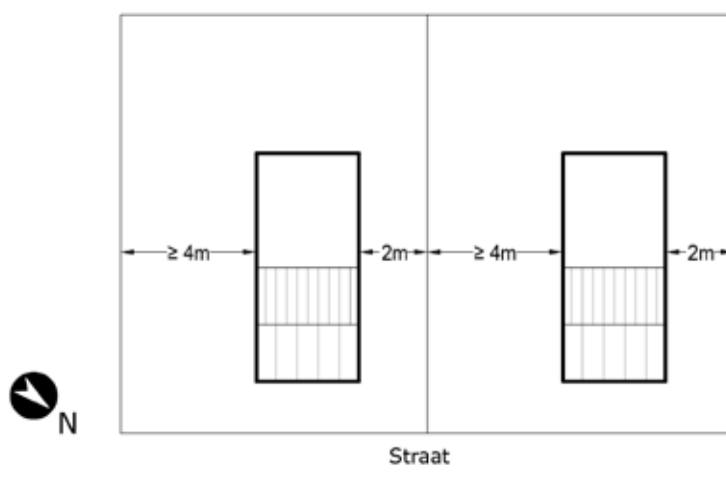
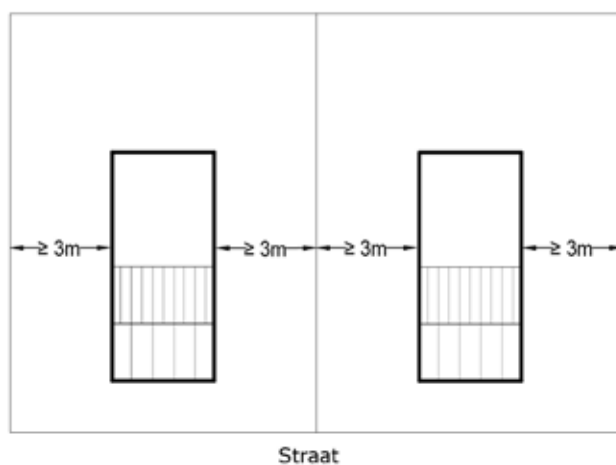


Bij ontstentenis van een naburig gebouw dat als referentie kan dienen, wordt een inplantingsdiepte van de voorgevel op 6m van de rooilijn opgelegd.

In toevoeging op art. 2 geldt het artikel niet binnen de bestemmingsaanduiding 'woonparken' of 'recreatie'.

art.17 *Zijgevels die niet verplicht op de perceelgrens dienen gebouwd te worden, dienen op minstens 3m afstand van de perceelgrens ingeplant te worden.*

In functie van het optimaliseren van zonnewinsten is het bij open bebouwing van een eengezinswoning toegestaan om deze afstand van 3m tot de perceelgrens aan te passen naar 4m of meer t.o.v. de zuidelijke of westelijke perceelgrens. De afstand tot de noordelijke of oostelijke perceelgrens mag in dat geval tot 2m verminderd worden.



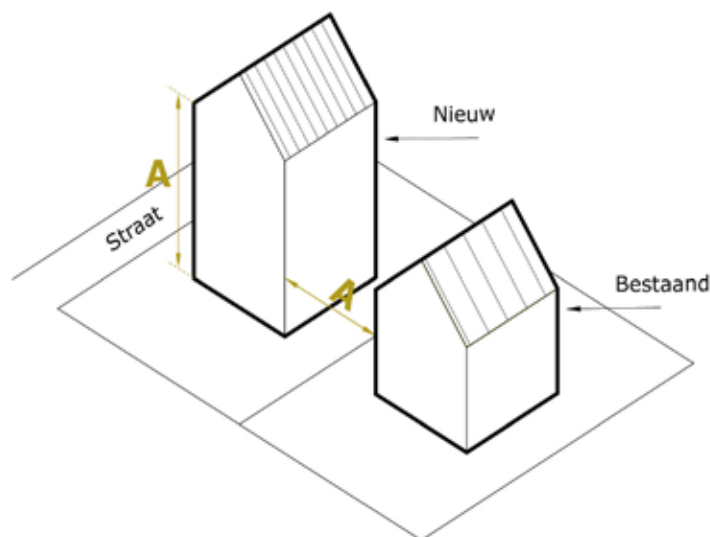
Deze mogelijkheid geldt niet:

- Indien het perceel een breedte heeft van 24m of meer;
- Het perceel gelegen is in de bestemmingscategorie 'woonparken';
- Er door toepassing van deze mogelijkheid minder dan 6m afstand zou kunnen bewaard worden van bestaande aanpalende woningen (een afstand lopende over zowel het eigen als aanpalende perceel).

Wanneer wordt bedoeld op de oriëntering van een perceelgrens, wordt bedoeld naar welke windrichting deze overwegend georiënteerd is. Dergelijke inplanting betreft geen afwijking t.o.v. deze verordening.

art.18 Achtergevels van nieuwe gebouwen dienen te allen tijde op een afstand te blijven van bestaande bebouwing op andere percelen die minstens gelijk is aan de kroonlijsthoogte van het hoogste van de twee gebouwen.

Het artikel is voornamelijk bedoeld op inbreidingsprojecten, met het oog op een evenwicht t.o.v. bestaande bebouwing.



2.3.1.3 Bouwdiepte

art.19 In geval van open bebouwing wordt een maximale bouwdiepte van 17m vanaf de voorgevel op het gelijkvloers en op alle verdieping(en) toegelaten. Voorwaarde is dat er een tuinzone van 10m diepte gevrijwaard blijft. Indien niet wordt de maximaal toegelaten bouwdiepte gereduceerd opdat een tuinzone van 10m diepte voorzien kan worden. Bouwdieptes van minder dan 8m worden niet toegelaten, tenzij voor bijgebouwen. Afwijkingen op dit artikel kunnen overwogen worden voor inbreidingsprojecten of ingesloten percelen.

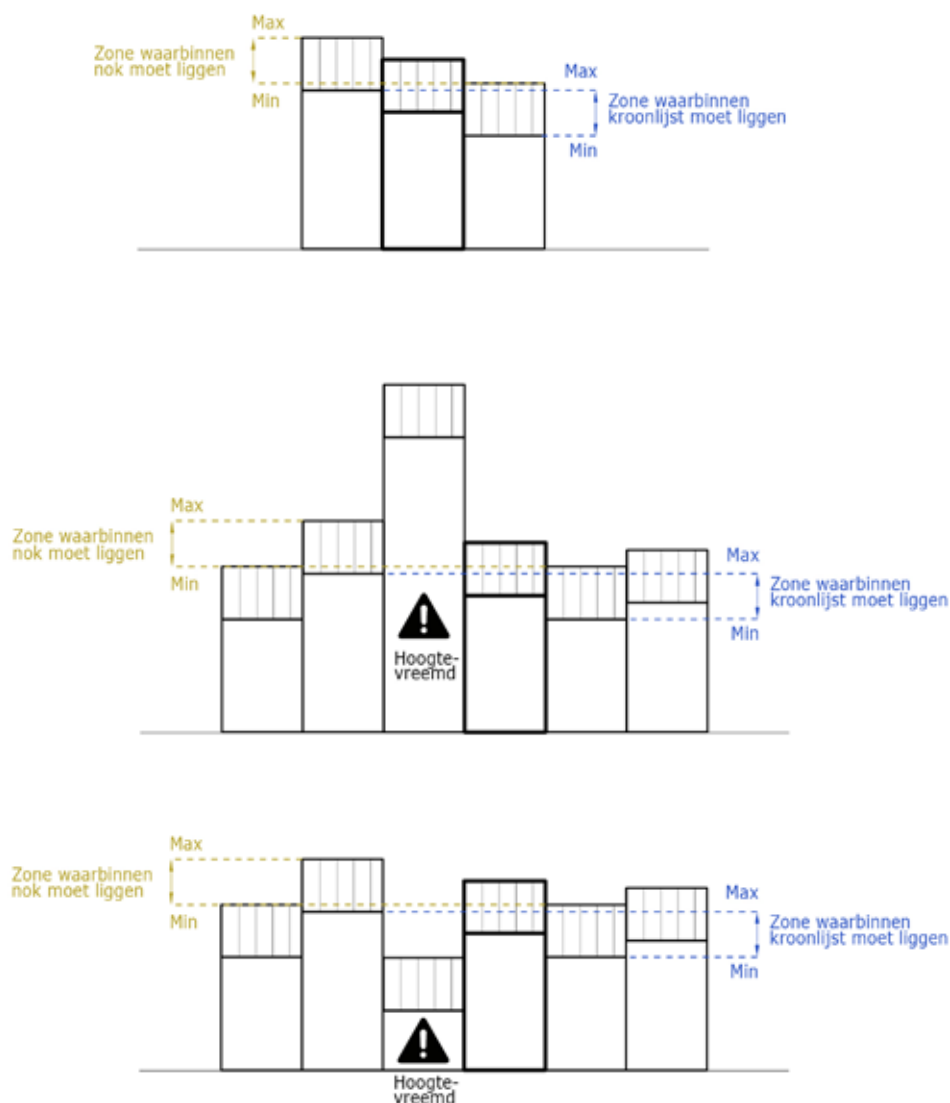
art.20 In geval van halfopen en gesloten bebouwing mag de bouwdiepte een maximaal gabarit hebben van 17m op het gelijkvloers, 15m op de verdieping en 9m op de dakverdieping.

art.21 Voor gebouwen met een andere functie dan wonen of gecombineerd met wonen is er op het gelijkvloers geen beperking van bouwdiepte, voor zo ver de regels van de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd blijven. Voor gebouwen met

de functie 'industrie en ambacht, gemeenschapsvoorziening en openbaar nut en dagrecreatie' is er ook geen beperking op de bouwdiepte op de verdiepingen, voor zover de regels van de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd blijven. Een achtertuintdiepte van 10m dient evenwel te allen tijde gevrijwaard te blijven.

2.3.1.4 Kroonlijsthoogte

art.22 Bij aaneengesloten bebouwing (gesloten of halfopen) dient de kroonlijst- en nokhoogte in harmonie te zijn met de kroonlijst- en nokhoogtes van de gebouwen op de aanpalende percelen. Concreet zijn deze maximaal gelijk aan die van het buurgebouw met de hoogste kroonlijst-/nokhoogte en minimaal gelijk aan die van het buurgebouw met de laagste kroonlijst-/nokhoogte. Indien de kroonlijst-/nokhoogtes van een buurgebouw hoogtevreemd is en dus niet in harmonie zijn met zijn directe omgeving, wordt de omgeving als referentie genomen i.p.v. het afwijkende buurgebouw.



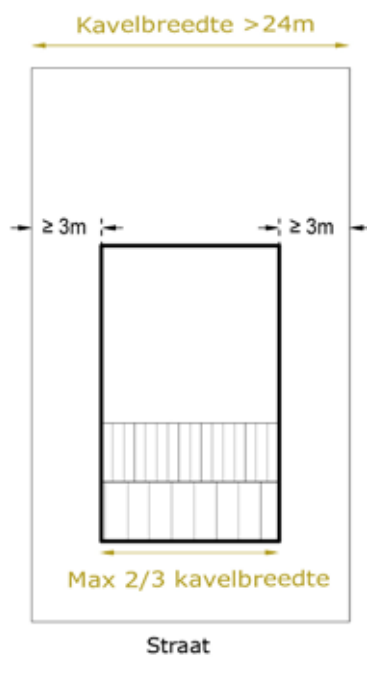
Toelichtende afbeelding enkel van toepassing voor aaneengesloten bebouwing.

Voor open bebouwing of als eerst bouwende in geval van halfopen bebouwing wordt altijd een kroonlijsthoogte van 7m toegestaan en een nokhoogte van 12m. Indien de aanvrager in zijn aanvraag motiveert dat uit het referentiebeeld van de omgeving (zie art. 6) blijkt dat hogere kroonlijsthoogtes en nokhoogtes de omgeving definiëren, kunnen (mits afdoende motivering) hogere bouwhoogtes worden toegestaan.

Zowel in geval van gesloten, halfopen als open bebouwing kunnen in afwijking hoogteaccenten toegelaten worden op kruispunten, straathoeken of wanneer dit architecturaal verantwoord wordt. Dergelijke afwijking wordt uitvoerig gemotiveerd in de aanvraag.

2.3.1.5 Voorgevelbreedte

art.23 De voorgevelbreedte wordt enkel beperkt door de bepalingen van art. 17. Een uitzondering vormen percelen met een breedte van meer dan 24m. De voorgevelbreedte mag, op de voorgevelbouwlijn, bij dergelijke percelen maximaal 2/3 van de perceelsbreedte beslaan. Dit artikel is niet van toepassing in geval van gesloten bebouwing.



2.3.1.6 Dakvorm

art.24 Bij gesloten en halfopen bebouwing dient de dakvorm een hellend dak te zijn van maximaal 45°. De gehele dakconstructie mag max. een diepte hebben van 9m.

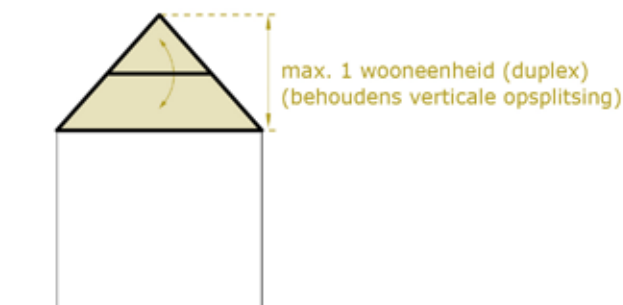
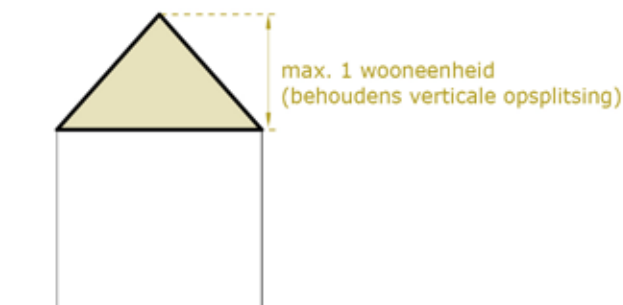
Voor een bouwblok als geheel kan een afwijkende dakvorm worden toegestaan als dit wordt ontwikkeld als gezamenlijk project.

Bij open bebouwing mag een plat dak worden voorzien of een hellend dak van maximaal 60°.

- art.25 Wanneer een hellend dak wordt opgelegd mag ook een teruggetrokken bouwlaag die vervat zit binnen de maximale toegelaten omschrijving van dit hellend dak toegepast worden. Deze teruggetrokken bouwlaag mag max. een hoogte van 3m20 hebben ten opzichte van de kroonlijst.



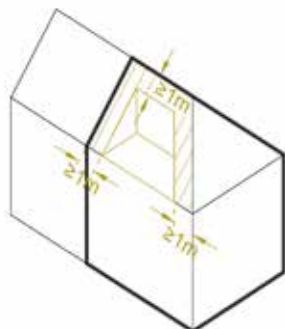
- art.26 Onder een hellend dak mogen enkel meerdere woonlagen voorzien worden als zij deel uitmaken van dezelfde woning. In geval van een duplexwoning onder een dakkap, mag het hoogst gelegen deel enkel benut worden voor bergruimtes, slaapkamers, circulatieruimtes en/of technische ruimtes.



2.3.1.7 Dakuitbouwen en inpandige dakterrassen

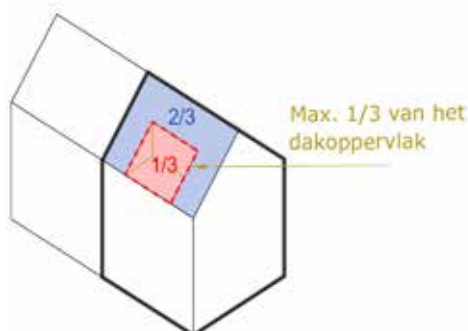
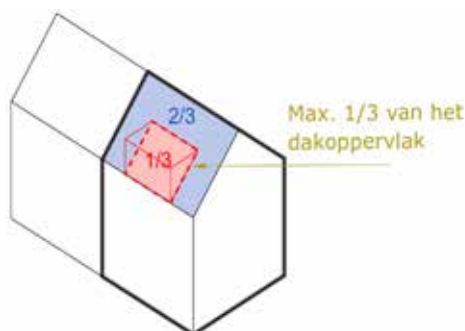
Voor hellende daken geldt dat deze als dusdanig herkenbaar moeten blijven. Een te grote inname door dakuitbouwen of inpandige dakterrassen vertroebelt de herkenbaarheid en verschijningsvorm van deze dakvorm.

art.27 Dakuitbouwen of inpandige dakterrassen in een hellend dak bevinden zich tenminste op 1m van elke nok, zijrand of noordboom.



De vrije hoogte van een toegankelijke insprong (bv. inpandig terras, ...) bedraagt minstens 2m30.

Maximum 1/3 van elk schuin dakvlak mag ingenomen worden door dakuitbouwen of inpandige terrassen.



2.3.1.8 Groendaken

art.28 Alle daken met een hellingsgraad van minder dan 15° en een oppervlakte van meer dan 40m² worden afgewerkt als groendak.

De verplichting geldt niet voor die delen van het dak die voorzien worden van energieopwekkende systemen voor elektriciteit en/of warm water, voor die delen die als dakterrassen worden uitgevoerd, voor terras overkappingen of veranda's.

2.3.1.9 Kelderconstructies

art.29 Kelderconstructies voor de voorgevelbouwlijn zijn niet toegelaten, behoudens verluchtungskokers en/of keldergaten, die ten hoogste 0,30m mogen uitspringen voor de gevelbouwlijn.

Kelderconstructies achter de achtergevelbouwlijn zijn enkel toegelaten i.f.v. ondergronds parkeren (voor de diepte noodzakelijk voor het ondergronds parkeren), een ondergronds bufferbekken (indien natuurlijke infiltratie onmogelijk blijkt) of bergruimtes. De ondergrondse parkeerkelder wordt te allen tijde aangezet vanaf de voorgevelbouwlijn. Een ondergrondse parkeerkelder mag achter de achtergevelbouwlijn nooit verder dan 10m uitsteken, noch mag ze de volledige tuin inpalmen.

Kelderconstructies die zich buiten de footprint van het hoofdgebouw bevinden hebben een gronddekking van 1xm om een volwaardige beplanting mogelijk te maken op hetzelfde maaiveldniveau als het bestaande maaiveld. In de zijtuinstroken worden kelderconstructies niet toegelaten.



Ondergronds parkeren wordt gestimuleerd, aangezien het vermijden van bovengronds parkeren de leef- en woonkwaliteit ten goede komt. Toch worden ook de nodige voorzieningen ingebouwd om ondergrondse constructies zo veel mogelijk te beperken tot de ruimte onder de footprint van het gebouw. Niet bebouwde ondergrondse ruimte innemen komt de mogelijkheden tot infiltratie en groenaanleg immers niet ten goede.

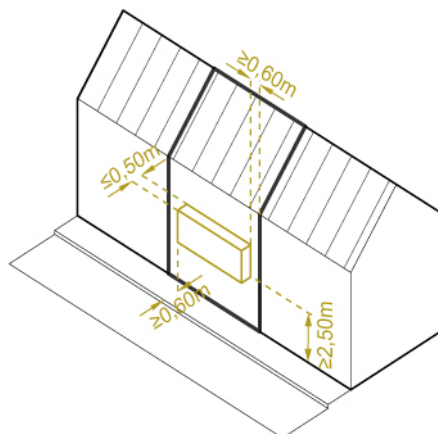
Het deel van een ondergrondse parkeergarage dat niet onder een gebouw zit, mag niet worden meegerekend in het aandeel 'onverharde oppervlakte' in overwegingen omtrent de watertoets. Regenwater kan immers niet infiltreren.

2.3.1.10 Uitsprongen t.o.v. het gevelvlak

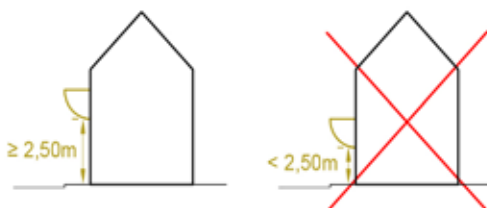
art.30 Voor geveluitsprongen t.o.v. het gevelvlak (waaronder terrassen) geldt het volgende:

- *Indien zij uitkragen boven het openbaar domein, bevindt de onderkant van de uitsprong zich op ten minste 2,50m boven het openbaar domein.*
- *Een uitsprong mag hoogstens tot 0,50m voor de rooilijn uitsteken en dient te allen tijde min. 0,60m van de voetpadrand weg te blijven (in grondplan loodrecht op de rooilijn gemeten).*
- *Bij gesloten en halfopen bebouwing dienen uitsprongen ten minste 0,60m van de perceelsgrens verwijderd te blijven.*
- *Uitsprongen aan de zijgevels zijn enkel toegelaten binnen de reguliere bouwstrook, hiervoor gelden geen verdere beperkingen, buiten dat ze binnen het maximaal toegelaten bouwvolume vervat dienen te blijven. In de bouwvrije strook (zoals bepaald door art. 17) zijn geen uitsprongen toegelaten.*

- Uitsprongen aan de voorgevel, die zich bevinden in de bouwvrije voortuinstrook, dienen zich op minstens 2m50 boven het maaiveld te bevinden, ze mogen maximaal 0,50m uitsteken t.o.v. het gevelvlak
- Uitsprongen buiten de bouwzone dienen beperkt te zijn tot 25% van het gevelvlak.



art.31 Bewegende delen (ramen, deuren, poorten, ...) mogen niet opendraaien over het openbaar domein heen, als ze zich op een hoogte van 2,50m of lager bevinden. Tenzij het om een nooduitgang gaat die omwille van veiligheidsredenen moet opendraaien in de vluchtrichting.



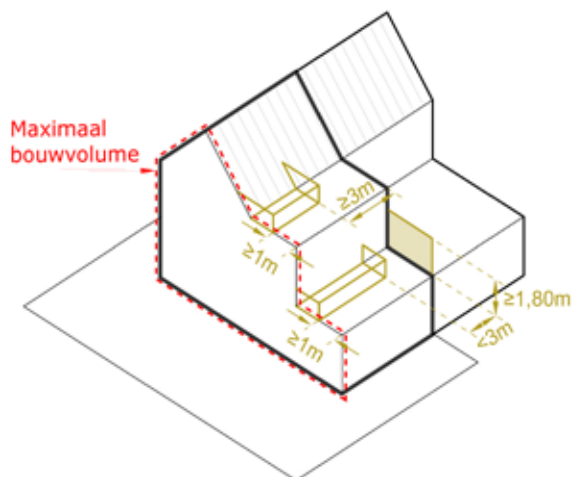
2.3.1.11 Insprongen t.o.v. het gevelvlak

art.32 De vrije hoogte van een toegankelijke insprong (bv. toegangsportaal, inpandig terras, onderdoorgang, ...) bedraagt minstens 2m30. Indien deze dieper zijn dan 2m en zich op het gelijkvloers aan de voorgevel bevindt, wordt er verlichting voorzien. Bij gesloten en halfopen bebouwing dienen insprongen ten minste 0,40m van de perceelsgrens verwijderd te blijven.

Ongeacht er een afstand van 0,40m wordt toegestaan blijft de regelgeving omtrent lichten en zichten uiteraard van toepassing. Zo mogen vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens 1m90 van de perceelsgrens zijn aangebracht (zie bijlage IV).

2.3.1.12 Inrichting van een plat dak als dakterras

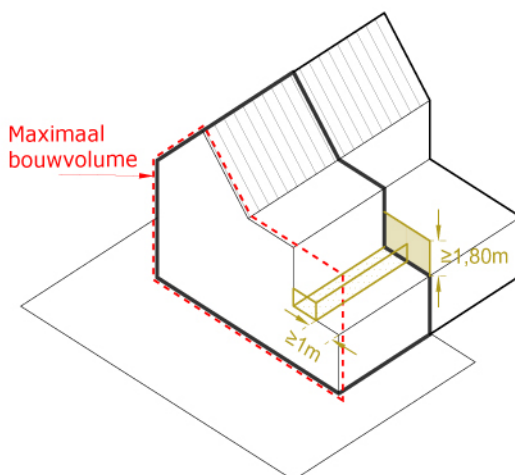
art.33 De inrichting van een plat dak als dakterras is te allen tijde toegestaan zowel binnen als buiten het maximaal toegestane bouwvolume. Wanneer het terras op minder dan 3m van de perceelsgrens wordt voorzien, dient een afscheiding voorzien te worden van 1m80 hoger dan het peil van dit terras. Indien het terras buiten het maximaal toegestane bouwvolume wordt voorzien, dient dit als een vast en ondoorzichtig zichtscherm opgevat te worden, dat evenwel vlot verwijderbaar blijft (een gemetste muur wordt bijvoorbeeld niet toegestaan). Ook overdekte terrassen worden buiten het maximaal toegestane bouwvolume niet toegestaan. In alle gevallen dient de borstwering van het dakterras ten minste 1m afstand van de dakrand te houden (verticaal gemeten).



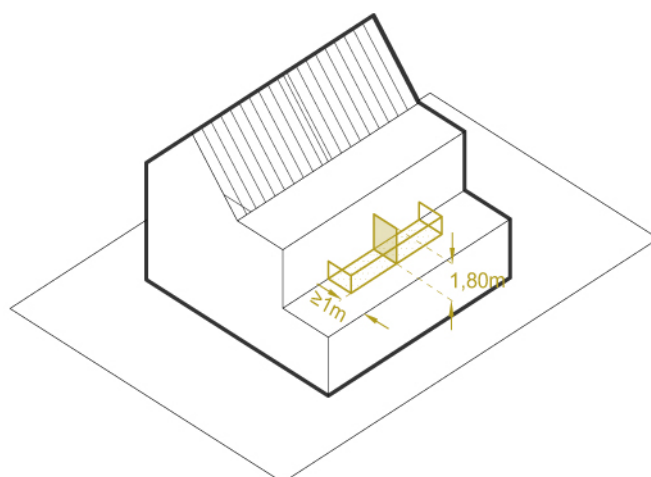
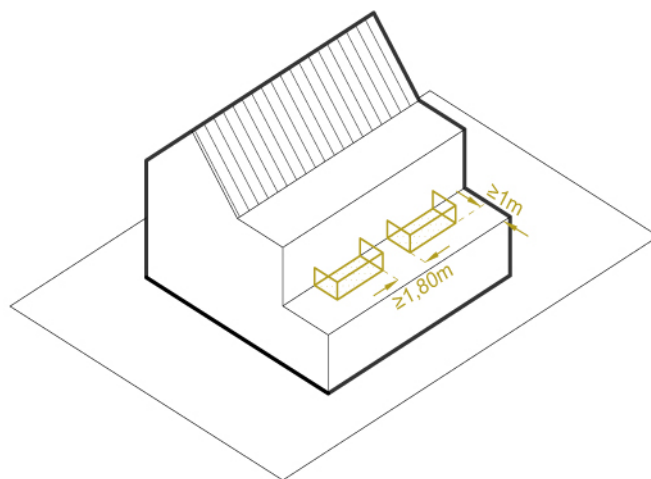
2.3.1.13 Scheiding tussen terrassen

art.34 Indien gelijkvloerse terrassen ingeplant worden tegen de perceelsgrens wordt er op de perceelsgrens een scheiding voorzien onder de vorm van een scheidingsmuur cfr. art. 67, indien gelegen binnen het maximale bouwvolume of van een afsluiting cfr. art. 47, indien gelegen buiten het maximale bouwvolume. Deze scheidingsmuur of afsluiting is ten minste 1m80 hoger dan het peil van dit terras. Een eventuele scheidingsmuur moet volledig binnen het toegestane bouwvolume voorzien worden (anders dan in geval van een afsluiting).

Dakterrassen die ingeplant worden tegen de perceelsgrens zijn voorzien van een scheidingsmuur cfr. art. 67. Deze scheidingsmuur is ten minste 1m80 hoger dan het peil van dit terras en steekt minstens 1m uit ten opzichte van de achtergrens van het terras. De scheidingsmuur moet volledig binnen het toegestane bouwvolume voorzien worden. Indien een dakterras buiten het maximale bouwvolume wordt voorzien bestaat de mogelijkheid om dit tegen de perceelsgrens te voorzien niet en dienen de bepalingen van art. 33 gevolgd te worden.



art.35 Aangrenzende (dak)terrassen die deel uitmaken van hetzelfde bouwblok houden ten minste 1m80 afstand van mekaar of zijn van mekaar gescheiden door een ondoorzichtige wand van 1m80 hoogte.



2.3.1.14 Materialisatie

Er wordt gestreefd naar een materiaalgebruik dat in harmonie met de omgeving is, en dat duurzaam en kwalitatief is. Bijzondere aandacht gaat er naar bestaande historische gevels en gevelaccenten. Deze hebben een grote beeldwaarde en bepalen mee het karakter en de identiteit van een buurt. Dergelijke elementen willen we behouden en beschermen.

art.36 De materiaalkeuze en kleurstelling van de materialen van alle vanaf het openbaar domein zichtbaar blijvende delen moeten in harmonie zijn met de directe omgeving. Ook moeten de materialisaties en kleurstelling van de verschillende gebouwdelen onderling in harmonie zijn ten opzichte van elkaar. Zolang hieraan voldaan is, zijn in principe alle materialen toegestaan zolang deze duurzaam en blijvend kwalitatief van aard zijn en constructief en technisch verantwoord zijn,

behoudens de hiernavolgende uitzonderingen:

- *Uitwendig verwerkte kunststof golfplaten of beplanking, met inbegrip van imitatiegevelstenen bestaande uit kunststof wordt niet toegestaan, behalve voor randafwerkingen van constructieve aard. Zichtbaar blijvend cellenbeton, ongecoat lood, ongecoat zink, ongecoat koper of ongecoate legeringen van deze materialen worden evenmin toegestaan.*
- *Gevels en hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als een onderbekleding voor een groendak of een andere dakafwerking. Een afwerking als groendak of groene gevel is wel toegelaten voor deze delen.*

art.37 *Materialisatie van constructies op de perceelsgrens die permanent zichtbaar blijven:*

- *Constructies die zichtbaar blijven vanaf het buurperceel (en dus niet tegen een bestaande constructie worden aangebouwd) worden in kwalitatieve en duurzame materialen uitgevoerd, van hetzelfde kwaliteitsniveau als materialen die gangbaar gebruikt worden voor de bouw van een voorgevel (paramentsteen, natuursteen, hout, pleisterwerk, afgewerkte snelbouwsteen, ...). Materialen van een beperkte esthetisch karakter of onvoldoende onderhoudsarm, zoals niet-afgewerkte snelbouwsteen, kunststof, betonplaten... zijn op de perceelsgrens niet toegelaten.*

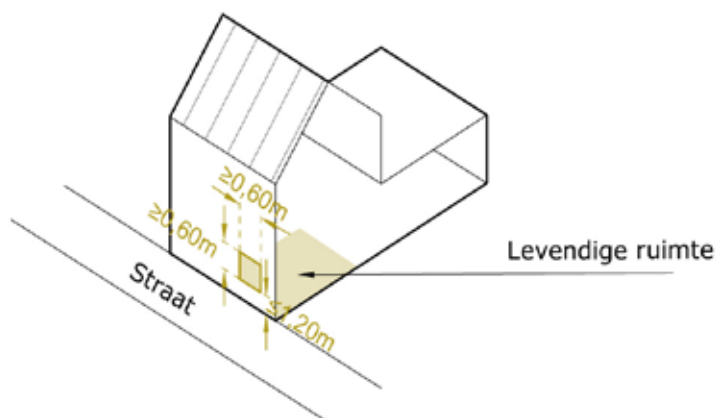
Materialisatie van constructies op de perceelsgrens die tijdelijk zichtbaar blijven (bv. een wachtgevel):

- *Indien het buurperceel nog niet bebouwd is en de constructie zichtbaar blijft in afwachting van bebouwing van het aangrenzende perceel mag er ook een afwerking in snelbouwsteen voorzien worden, maar dient dan wel van een tijdelijke afwerking in gevelleien voorzien te worden. Deze tijdelijke afwerking dient mee vermeld te worden op de plannen van de vergunningsaanvraag.*

2.3.2 Rondom het bouwvolume

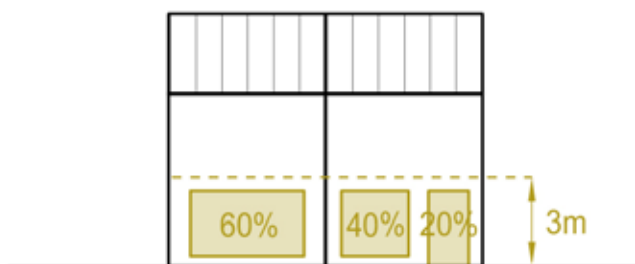
2.3.2.1 Levendige plint

art.38 *Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst en niet over een voortuinstrook beschikt, moet aan de straatzijde een levendige ruimte bevatten met een raamopening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat mogelijk is. De onderkant van deze raamopening mag op max 1m20 boven het niveau van het aangrenzende maaiveld komen. De glasbreedte en -hoogte bedraagt telkens minstens 60cm. Een cirkelvormig raam met een diameter van min. 60cm glasbreedte is ook toegestaan.*



Levendige ruimtes zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en die een verblijfsaspect hebben. Hieronder vallen leefruimtes, slaapkamers, handelsruimtes, kantoorruimtes, werkplaatsen, ateliers, horecaruimtes, enz. Bergplaatsen, sanitaire ruimtes, circulatieruimtes en garages vallen hier niet onder.

- art.39 Het gelijkvloers van een handelszaak die is gelegen aan de openbare weg en op de rooilijn, moet aan de straatzijde minstens een winkel- of een gebruiksruimte hebben die zichtbaar is vanaf de openbare weg. Deze plicht geldt niet voor handelszaken gelegen aan een gewestweg.*
- art.40 Per 7m voorgevelbreedte is er max. één garagepoort met een max. breedte van 2m80 toegelaten. Voor meergezinswoningen, niet gelegen op de rooilijn, is het max. aantal garagepoorten altijd tot één beperkt, ongeacht de voorgevelbreedte.*
- art.41 Voor handelszaken en kantoren waarvan de voorgevel is ingeplant op de rooilijn geldt dat min. 60% van de voorgevel van de gelijkvloerse bouwlaag open of transparant moet zijn. Dit wordt berekend op de onderste 3m en is exclusief een eventuele toegang tot de woonfunctie.*



Voor horeca geldt dat min. 40% van de voorgevel van de gelijkvloerse bouwlaag open of transparant moet zijn. Dit wordt berekend op de onderste 3m en is exclusief een eventuele toegang tot de woonfunctie.

2.3.2.2 Groenvoorziening

- art.42 De delen van een perceel die niet in aanmerking komen voor bebouwing of het plaatsen van verharding, bijgebouwen en/of bovengrondse buffer- of infiltratiebekkens dienen met groen ingericht te worden.*
- art.43 Achtertuinen van 250m² of meer, worden, per begonnen schijf van 250m², van één hoogstammige boom voorzien. Indien meerdere bomen dienen aangeplant te worden, mogen deze gegroepeerd aangeplant worden. Deze bomen mogen ook in de zij- of voortuin voorzien worden. Er dient gekozen te worden voor een boomsoort opgenomen in bijlage III.*

De locatie dient te worden vermeld op de plannen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, de vergunningverlenende overheid vermeldt deze verplichting als voorwaarde in haar eventuele vergunning. Omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden nemen deze verplichting op in de verkavelingsvoorschriften.

- art.44 Bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische, landschappelijke elementen of bestaande bomen moeten maximaal behouden kunnen blijven. De inplanting van te realiseren constructies dient hierop maximaal afgestemd te worden.*

Bij het verlenen van de vergunning kan de vergunningverlenende overheid beplantingsbepalingen opnemen met het doel aanplantingen aan te leggen, te compenseren, te herstellen en/of een bufferende werking te bekomen. Deze

voorwaarden slaan op de boomsoort, de hoeveelheid bomen, de kwaliteit en de stamomtrek alsook de wijze en het moment van aanleg (in principe het eerstvolgende plantseizoen). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de soorten opgenomen in bijlage III.

Bij voorkeur worden monotone grasmatten zo veel mogelijk vermeden, aangezien deze geen ecologische meerwaarde bieden. Bomen vervullen, als een soort van natuurlijke airconditioning, een belangrijke rol in de strijd tegen oververhitting. Een dichts netwerk van postzegelgroen, verspreid over de kernen, is een belangrijk middel om het hitte-eiland effect tegen te gaan.

2.3.2.3 Verhardingen

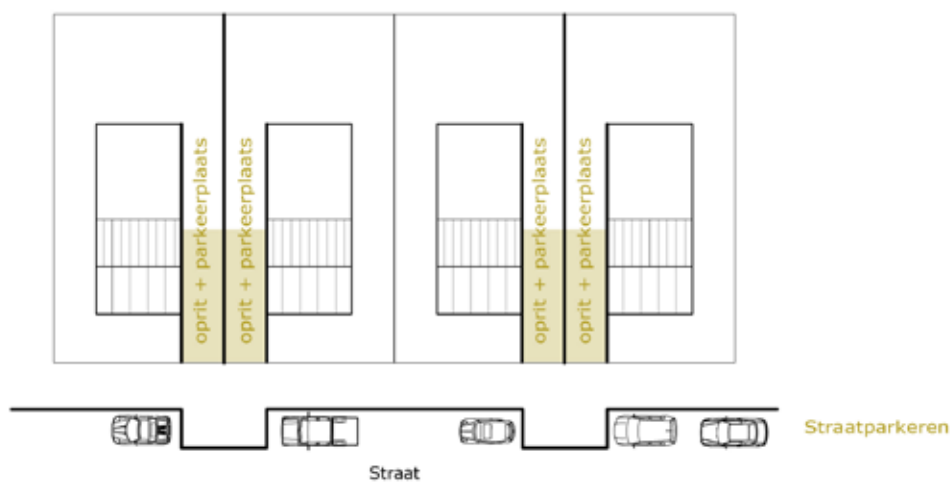
Het uitgangspunt is het vermijden van verhardingen of alleszins een beperking tot het strikt noodzakelijke.

art.45 In de voor- en zijtuinstrook zijn als verharding toegelaten de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen en één parkeerplaats (dewelke enkel een bijkomende parkeerplaats mag zijn, als aanvulling op een inpandige parkeerplaats of carport en dus hiervan geen vervanging mag zijn). De verhardingsgraad van de voortuin blijft sowieso beperkt tot 50%, tenzij de aanleg van de strikt noodzakelijke toegangen en opritten en één extra parkeerplaats samen meer dan 50% van de voortuinstrook innemen. In dat geval is een inname gelijk aan de benodigde ruimte voor de vernoemde voorzieningen toegelaten, ook als dit meer dan 50% van de voortuin beslaat.

De materialisatie van deze toegestane bijkomende parkeerplaats in de voor- en/of zijtuinstrook is verplichtend in grasbetonstenen of kunststof grastegels.

Er kunnen afwijkingen toegestaan worden voor handelszaken en vrije beroepen, die de noodzakelijkheid hiertoe in hun aanvraagdossier dienen te motiveren, evenals voor meergezinswoningen voor wat betreft de te voorziene bezoekersparkeerplaatsen.

In nieuwe verkavelingen wordt de inplanting van de inritten van de verschillende percelen zo georganiseerd, opdat het aantal straatparkings maximaal is.



In de achtertuinstrook of in de zijtuinstrook zijn bijkomend verhardingen voor een max. oppervlakte van 1/3 van de gezamenlijke oppervlakte van de achtertuin- en zijtuinstro(o)k(en) toegelaten. Hierin zijn begrepen alle niet-overdekte constructies, waaronder terrassen, zwembaden, paden, siervijvers,... behoudens bijgebouwen.

Indien het parkeren bij een meergezinswoning op het maaiveld achter het gebouw/de gebouwen wordt voorzien blijft het maximale verhardingspercentage op 1/3 behouden, eventueel bijkomend benodigde ruimte om het parkeren te kunnen organiseren mag enkel in waterdoorlatende grasbetonstenen of kunststof grastegels voorzien worden. Indien het parkeren bij een meergezinswoning op het maaiveld achter het gebouw/de gebouwen wordt voorzien dient steeds een tuinzone van 10m diepte gevrijwaard te blijven, pas hierna mag het parkeren georganiseerd worden. Indien dit niet mogelijk is, kan het parkeren niet in de achtertuin georganiseerd worden.

- art.46 *Alle verhardingen dienen waterdoorlatend, als ter plaatse afwaterend en infiltrerend op eigen perceel of als halfverharding te worden voorzien, tenzij in het aanvraagdossier wordt aangetoond dat dit omwille van constructieve of (milieu) technische redenen niet mogelijk is.*

2.3.2.4 Afsluitingen

- art.47 *In alle gebieden zijn open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voor-, zij- en achtertuinstrook toegestaan. In geval van een perceel in woonparkgebied, worden deze verplicht gecombineerd met een groenblijvende haag van dezelfde hoogte, in inheems plantmateriaal. Ook voor haagafsluitingen geldt een maximale hoogte van 2m.*

Gesloten afsluitingen worden toegestaan in de zij- en de achtertuinstrook, tot een maximale hoogte van 2m en in de voortuinstrook, tot een maximale hoogte van 1m of tot 0m75 in geval van een gewestweg. Ze dienen uitgevoerd te worden in robuuste, onderhoudsarme materialen. Niet kwalitatieve materialen zoals PVC-planchetten of betonplaten worden niet toegestaan. Tevens worden in industriegebied en in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's gesloten afsluitingen toegelaten.

Afsluitingen die als groene haag worden uitgevoerd en zich aan een gewestweg bevinden, moeten 50cm achter de grens van het openbaar domein geplant worden. De haag mag niet meer dan 1m50 stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 75cm hoogte, in welke vorm dan ook.

In woonparkgebied dienen afsluitingen vermeden te worden. Als ze toch worden geplaatst dienen ze fauna-passeerbaar te zijn, mogen ze niet met een betonnen sokkel uitgevoerd worden en dienen ze een maasgrootte van min. 10cm aan te houden.

2.3.2.5 Bijgebouwen

art.48 In de voortuinstrook zijn bijgebouwen niet toegestaan. Een uitzondering vormen de delen van de voortuinstrook die tot het openbaar domein behoren, hier geldt vanuit de Bouwcode geen verbod voor constructies en bouwwerken voor openbaar nut.

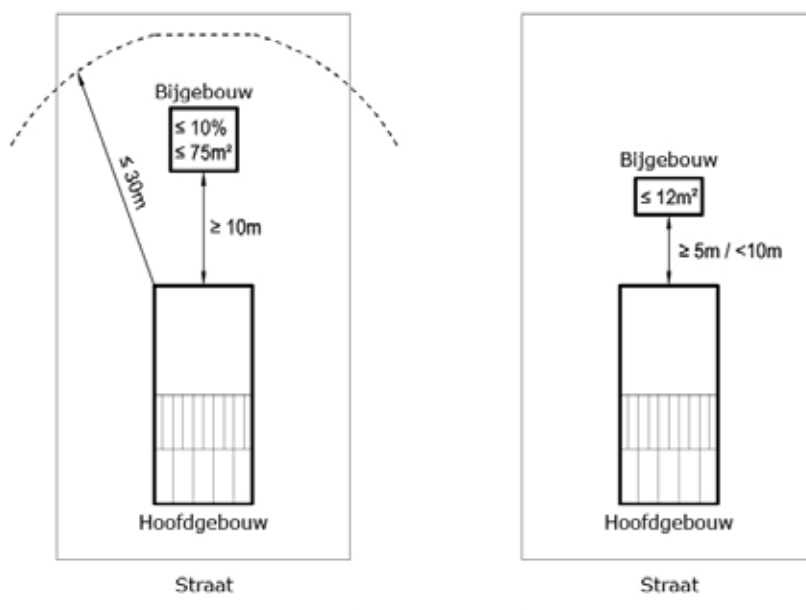
art.49 In een zijtuinstrook met een breedte van 3m of meer kan de bouw van een carport of een garage worden toegestaan. Deze is qua vormgeving en materialisatie in harmonie met het hoofdgebouw en vormt er één architecturaal geheel mee. Dergelijke carport of garage dient minstens 5m teruggetrokken te worden t.o.v. de voorgevelbouwlijn. De carport of garage moet voorzien zijn van een plat dak en mag max. 3m hoog zijn.

De bijkomende carport of garage dient gebruik te maken van dezelfde inrit als de inpandige garage.

De verplichting om de inpandige garage en de bijkomende carport/garage dezelfde inrit te doen gebruiken, heeft als doel een te veel aan verharding te vermijden. Zo is het niet de bedoeling dat er aan de ene zijde van een woning een inpandige garage wordt voorzien en aan de andere zijde een carport, waardoor er twee inritten noodzakelijk worden.

art.50 In de achtertuinstrook zijn bijgebouwen toegelaten voor een gezamenlijke oppervlakte van max. 10% van de perceeloppervlakte en met een max. van 75 m².

art.51 Deze bijgebouwen bevinden zich ten minste op 10m van de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw en binnen een straal van 30m van de achtergevelbouwlijn. De inplanting is voor de rest vrij, indien ze niet op een of meerdere perceelsgrenzen worden gebouwd en te allen tijde 1m van de perceelsgrenzen blijven.



Indien de minimale afstand van 10m niet kan bewaard worden, wordt alsnog een houten tuinberging van max. 12m² toegestaan. Dit wordt ten minste 5m van de achtergevel en 1m van de perceelsgrenzen ingeplant en heeft een hoogte van max. 3m.

Bijgebouwen worden bij voorkeur, over verschillende percelen heen, zo veel mogelijk geclusterd opdat een versnippering van het landschap maximaal wordt tegengegaan.

art.52 Deze bijgebouwen hebben een max. kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 5m. Voor bijgebouwen geplaatst tegen de perceelsgrens is de volledige hoogte van de gehele constructie beperkt tot 3m. De dakvorm is vrij, maar is in harmonie met het hoofdgebouw.

De materialisatie van de bijgebouwen is gelijkaardig aan die van het hoofdgebouw. Indien niet op de perceelsgrens gebouwd, mag een constructie in hout ook. Wanden die worden opgetrokken op een perceelsgrens zijn opgetrokken in materialen van hetzelfde kwaliteitsniveau als materialen die gangbaar gebruikt worden voor de bouw van een voorgevel (paramentsteen, natuursteen, ...). Materialen van een beperkte esthetisch karakter of onvoldoende onderhoudsarm, zoals niet-afgewerkte snelbouwsteen, pleisterwerk, ... zijn niet toegelaten.

Een bijgebouw mag enkel gebruikt worden als aanhorigheid bij de hoofdbestemming van het hoofdgebouw of voor aan de hoofdbestemming complementaire functies, zoals vrije beroepen, ambacht, ... voor zover deze niet hinderlijk zijn naar de onmiddellijke omgeving toe. Buitenopslag is evenwel nooit toegelaten, behoudens in industriegebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

art.53 Kelderconstructies onder bijgebouwen zijn toegelaten binnen de footprint van het bijgebouw.

2.3.2.6 Zwembaden

art.54 Zwembaden zijn toegelaten met een max. oppervlakte van 75m² (hetgeen zowel de wateroppervlakte, als de onmiddellijke boorden omvat). Zwembaden worden ingeplant in de bouwstrook of achter de achtergevelbouwlijn en op min. 1m van de perceelsgrenzen.

In overstromingsgevoelig gebied dient de aanvrager in zijn aanvraag te motiveren dat de aanleg geen bijkomende impact op het waterbergend vermogen van het eigen of de omliggende percelen zal hebben.

2.3.2.7 Reliëfwijzigingen

art.55 In de voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van de weg en de aanpalende eigendommen. Afwijkingen kunnen toegestaan worden voor de aanleg van inritten of keldertrappen.

In overstromingsgevoelig gebied dient de aanvrager in zijn aanvraag te motiveren dat de reliëfwijziging geen bijkomende impact op het waterbergend vermogen van het eigen of de omliggende percelen zal hebben.

2.3.3 Publiciteitsinrichtingen

Een wildgroei aan reclamepanelen kan ongunstig zijn voor de beeldkwaliteit van de omgeving. Door de overheid beschikbaar gestelde drager voor de affichage van socio-culturele en sportactiviteiten, sensibiliseringscampagnes of voortvloeiend uit wettelijke bepalingen worden niet begrepen onder volgend artikels, en zijn wel toegelaten.

art.56 Niet-zaakgebonden publiciteit wordt niet toegelaten. Individuele signalisatie, enkel in functie van de gevestigde activiteit is wel mogelijk. Eveneens toegestaan is tijdelijke, gebouwgebonden publiciteit betreffende een verkoop of verhuur van dat specifieke gebouw. Deze mag niet verlicht worden.

Bedrijfsgebonden publiciteit op werfafsluitingen (max. hoogte 4m boven het maaiveld) is toegelaten voor de duur dat er werfactiviteiten zijn. Deze mag niet verlicht worden.

Bovenstaande beperkingen zijn niet van toepassing op jeugdverenigingen, sportverenigingen, socio-culturele verenigingen en officiële instanties.

art.57 De grootte en breedte van zaakgebonden publiciteit of signalisatie dient steeds in verhouding te zijn met de maat van het gebouw. Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegestaan.

Publiciteits- en signalisatiemiddelen die de bestuurders in dwaling brengen, die gedeeltelijk of volledig verkeersborden nabootsen, ermee verward kunnen worden, de doelmatigheid ervan verminderen, zijn verboden.

De signalisatie-inrichtingen dienen te bestaan uit duurzame materialen en dienen deskundig onderhouden te worden, zodat de veiligheid van voorbijgangers steeds verzekerd is.

Indien de publiciteit uitspringt t.o.v. het gevelvlak bevindt deze zich min. 2m50 boven het maaiveld.

art.58 Wat betreft de plaatsing van zaakgebonden signalisatie geldt het volgende:

Op het gevelvlak of op de vaste uitsprongen:

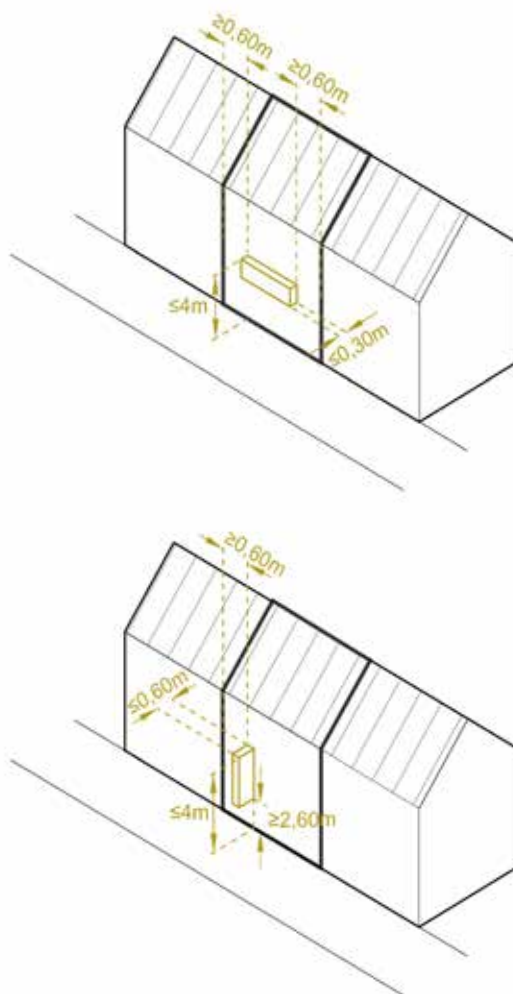
- *Minstens op 0,60m verwijderd te zijn van de grens met de naburige eigendom.*
- *Het hoogste punt van de publiciteit is maximaal 4m.*
- *De publiciteit mag maximaal 0,30cm uit het gevelvlak springen.*

Haaks op het gevelvlak:

- *Dient geplaatst te worden binnen een zone tussen 2,50m en 4m boven het aangrenzende maaiveld.*
- *Mag maximum 0,60cm uit de gevel geplaatst worden.*
- *Moet minstens 0,60cm van de eigendomsgrens geplaatst worden.*

Bijkomende bepalingen voor verlichte signalisatie.

- *Dient geplaatst te worden binnen een zone tussen 2,50m en 4m boven het aangrenzende maaiveld*
- *Mag maximum 0,60cm hoog zijn en maximum 0,60cm breed zijn.*
- *Verlichting is mogelijk via aanstraling of inwendige verlichting*
- *Verlichte of lichtgevende signalisatiemiddelen die de bestuurders verblinden, zijn verboden.*
- *Verlichte of lichtgevende signalisatiemiddelen zijn niet toegelaten op aanduidingsobjecten.*



Signalisatie mag geen afbreuk doen aan de globale beeldkwaliteit van een straat en moet dus om evidente reden beperkt en discreet blijven in omvang en uitstraling. Bij voorkeur draagt de signalisatie toe aan de verfraaiing van de omgeving.

art. 59 De bepalingen omtrent signalisatie- en publiciteitsinrichtingen van de wegbeheerder hebben voorrang op de bepalingen uit deze Bouwcode.

Hoofdstuk 3

TECHNISCHE KWALITEITEN



De technische normen waar gebouwen of gebouwdelen aan moeten voldoen, wordt voor een groot deel in overkoepelende gewestelijke en/of federale normen en wetgeving bepaald. Zo zijn er stabiliteitsnormen, akoestische en energetische (EPB) normen, brandnormen, technische specificaties voor bijzondere installaties zoals liften, enz. Het spreekt voor zich dat deze ook in Zandhoven van toepassing zijn. Voorliggende Bouwcode doet geen uitspraken over deze normen op zich. Wel worden er (voornamelijk) bepalingen over de verschijningsvorm en hinderpreventie naar de omwonenden van die technische installaties opgenomen. Wie in Zandhoven technische installaties waaromtrent regelgeving is vastgelegd in deze Bouwcode wil plaatsen, dient dus zowel met de sectorale normering en wetgeving betreffende deze installaties rekening te houden, als met de bepalingen in deze Bouwcode. De voornaamste doelstelling van dit hoofdstuk van de Bouwcode is een streven naar harmonieuze integratie van dergelijke installaties, zodat ze zowel voor de gebruiker, als voor omwonenden, zo goed mogelijk ingepast worden in de omgeving.

3.1 Plaatsing van technische installaties, al dan niet in een daarvoor voorziene uitbouw

Het plaatsen van technische installaties zoals klimaatbeheersingstoestellen, ventilatietoestellen, of luchtgroepen of technische uitbouwen ten behoeve van installaties zoals machinekamers voor liften dienen aan volgende voorwaarden te voldoen. Het uitgangspunt hierbij is een harmonische integratie in de omgeving en het vermijden van hinder (visueel, akoestisch, ...) naar omwonenden toe.

art.60 Het plaatsen van technische installaties of het voorzien van een uitbouw voor technische installaties is buiten de bouwstrook niet toegestaan op naar het openbaar domein gerichte hellende dakvlakken, aan voorgevels of aan zijgevels, behoudens de plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren op hellende dakvlakken (hieromtrent worden bepalingen opgenomen in art. 63). Binnen de bouwstrook worden hiertoe geen beperkingen opgelegd.

art.61 Technische installaties of een uitbouw voor een technische installatie moeten op een afstand van minstens 1m van de perceelsgrenzen geplaatst worden, behoudens wanneer dit zonnepanelen of zonnecollectoren betreft (hieromtrent worden bepalingen opgenomen in art. 63).

Wanneer een toestel op een plat dak geplaatst wordt, moet het toestel over een afstand, minstens gelijk aan de hoogte van het toestel, gemeten vanaf de dakrand, van de dakrand teruggetrokken worden.

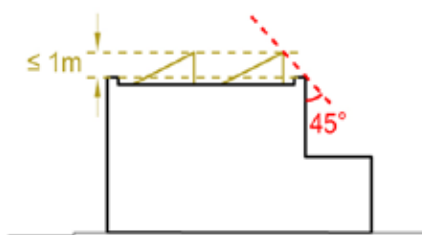
3.2 Specifieke bepalingen voor bepaalde soorten van technische installaties

3.2.1 Klimaatregelingstoestellen

art.62 Condenswater van klimaatregelingstoestellen dient op het eigen perceel opgevangen te worden.

3.2.2 Zonnepanelen en zonnecollectoren

- art.63 *Indien zonnepanelen of zonnecollectoren op een hellend dak worden opgebouwd:*
- *Dienen deze een minimale afstand van 0,60m te respecteren tegenover de zijdelingse dakrand.*
 - *Mag de ondersteunende constructie geen andere hellingshoek hebben, dan deze van het onderliggend dak. Het geheel mag niet meer dan 0,35m uitsteken t.o.v. het dakvlak zelf.*
- art.64 *Zonnepanelen of zonnecollectoren die op platte daken geplaatst worden beperken zich tot een hoogte van max. 1m boven de dakrand en zijn voor minstens de hoogte van de constructie teruggetrokken ten opzichte van de dakrand.*



3.2.3 Antennes

- art.65 *GSM- of andere telecommunicatie-antennes die op of tegen gebouwen worden geplaatst, dienen uit het zicht onttrokken te worden door een verhullende constructie die in harmonie is met het gebouwelement waar het op of tegen wordt geplaatst.*

Indien er meerdere antennes op of tegen een gebouw worden geplaatst, dienen deze in groep samen geplaatst te worden en dient de verhullende constructie het geheel van de antennes af te schermen en dus niet individueel. Aan deze verplichting dient te worden voldaan bij de eerstvolgende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor plaatsing of aanpassing van antenne(s) op of aan een gebouw.

GSM- of andere telecommunicatie-antennes worden niet toegelaten op of aan aanduidingsobject of op of aan gebouwen op een perceel grenzend aan een perceel dat een aanduidingsobject omvat. Ook in beschermde dorpsgezichten worden ze niet toegelaten.

- art.66 *Schotelantennes geplaatst op een plat dak hebben een maximale diameter van 1,20m en mogen niet meer dan 1,50m boven het dakvlak uitsteken, ze dienen een afstand te bewaren ten opzichte van de dakrand, minstens gelijk aan hun hoogte boven de dakrand.*

Schotelantennes geplaatst op een hellend dak hebben een maximale diameter van 0,80m en mogen niet meer dan 0,80m boven het dakvlak uitsteken, ze dienen een afstand te bewaren ten opzichte van de onderste, bovenste en zijdelingse randen van het dak van minstens 0,80m. De schotelantenne mag nooit boven de nok uitsteken.

Plaatsing van schotelantennes tegen een gevel wordt niet toegestaan.

Plaatsing van schotelantennes is niet toegestaan aan of op een aanduidingsobject.

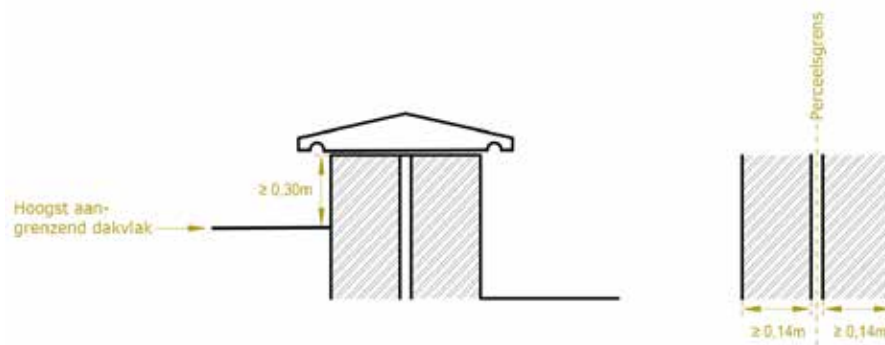
Meergezinswoningen mogen (per bouwblok) max. één schotelantenne omvatten die gemeenschappelijk wordt gedeeld over alle inwoners van het bouwblok die dit wensen.

3.3 Scheidingsmuren

art.67 *Het artikel heeft betrekking op scheidingsmuren die worden gebouwd op de perceelsgrens en die bedoeld zijn om gebouwen die tegen elkaar aan gebouwd worden, op die perceelsgrens, van elkaar te scheiden.*

Scheidingsmuren dienen aan volgende bepalingen te voldoen:

- *Scheidingsmuren worden te paard op de perceelsgrens voorzien. Een andere inplanting van deze scheidingsmuur, namelijk naast i.p.v. op de perceelsgrens, kan slechts aanvaard worden mits schriftelijk akkoord van de eigenaar van de aanpalende eigendom.*
- *De eerstbouwende dient enkel het muurdeel op zijn eigen perceel te voorzien.*
- *Nieuwe scheidingsmuren moeten ontkoppeld zijn en hebben een minimum dikte van 14cm per afzonderlijk dragend blad, waarvan er één op elk perceel wordt voorzien. In bijzondere gevallen kan de vergunningverlenende overheid voor scheidingsmuren uit constructief oogpunt en ter wille van de thermische isolatie, een andere bouwwijze toestaan.*
- *Een scheidingsmuur tussen twee platte daken moet een opstand hebben van minimaal 0,30m ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal worden bekleed.*
- *Scheidingsmuren worden voorzien van een deksteen of een kap in aluminium, metaal of kunststof. De deksteen of kap is zo vormgegeven dat deze gelijkmatig afwatert naar beide zijden van de perceelsgrens.*



- *Scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur.*
- *De laatste bouwer moet de onafgewerkte delen van de in zicht blijvende scheidingsmuur van de eerste bouwer op een esthetisch verantwoorde manier definitief afwerken met volwaardige gevelmaterialen. Indien tegen de muur op de perceelsgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, moet de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar zijn met deze van het hoofdgebouw.*
- *Als er een grotere bouwdiepte gerealiseerd wordt dan de aangrenzende woningen, moeten de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels op de perceelsgrens waterdicht afgewerkt worden.*
- *In scheidingsmuren mogen geen aflopen, schouwkanalen, verluchtingsbuizen en andere leidingen verwerkt worden. Draadleidingen mogen wel verticaal in een scheidingsmuur ingewerkt worden.*
- *Wanneer bestaande scheidingsmuren verhoogd worden, moet dit gebeuren met minstens eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muren, en moet de stabiliteit van de muren steeds verzekerd zijn.*
- *Wanneer bestaande scheidingsmuren verlengd worden, moet dit gebeuren volgens de principes van nieuwe scheidingsmuren*
- *De definitief zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuren moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst worden afgewerkt. art. 37 is van toepassing op scheidingsmuren.*

3.4 Regenwaterafvoer en riolering

- art.68 De plaatsing van een septische put is verplicht bij nieuwbouw of bij een grondige verbouwing.*
- art.69 Constructies voor de bouwlijn zijn niet toegestaan aan gewestwegen. Septische putten, infiltratiebekkens, e.d. dienen op of achter de bouwlijn geplaatst te worden.*
- art.70 Regenwaterrecuperatie (voor het spoelen van een toilet, voeding van een buitenkraan, ...) is verplicht voor alle bouwprojecten waarvoor de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater de plaatsing van een hemelwaterput oplegt.*

3.5 Groenbescherming

- art.71 Bij het uitvoeren van werken dienen alle mogelijke voorzorgen genomen te worden om bestaande, te behouden bomen en de opgaande beplanting te beschermen, om deze in goede gezondheid te houden en om schade te voorkomen.*
- art.72 Op bouwerven moet de ruimte tot 2 meter van de stam van te behouden, hoogstammige bomen vrij blijven van werfverkeer, 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.*

3.6 Bronbemaling

- art.73 Indien een bronbemaling dient toegepast te worden is lozing in de riolering niet toegestaan als er binnen de 200m van het perceel of de percelen waarop werken plaatsvinden een gracht, vijver of stroom is waarin kan geloosd worden. De aanvrager dient in zijn aanvraag te motiveren waarom zulks niet zou kunnen en hij toch in de riolering wenst te lozen.*

Elke bronbemaling op een baangracht langs een gewestweg dient aangevraagd te worden. Het Agentschap Wegen en Verkeer zal op dat ogenblik bekijken of de gracht het voorziene debiet voor de gevraagde periode aankan. Indien dat niet het geval is, zal een andere oplossing gezocht moeten worden.

Beperken, infiltreren, hergebruik en terug naar een waterloop brengen zijn de uitgangspunten wanneer bemaling wordt toegepast. Gemotiveerd vanuit de duurzaamheidsprincipes die mee aan de grondslag van deze Bouwcode liggen wenst de gemeente immers te vermijden dat het grondwaterpeil plaatselijk onnodig zou zakken. Lozing in de riolering wordt daarom pas als laatste optie weerhouden. De niet mogelijkheid tot lozing binnen de 200m dient door de aanvrager zelf aangetoond te worden.



Hoofdstuk 4

GEBRUIKSKWALITEIT

Stedenbouwkundige kwaliteiten bepalen iets over de verschijningsvorm van een gebouw of een buurt. De technische kwaliteiten die worden opgelegd via deze verordening zijn vooral als ondersteunend naar de stedenbouwkundige kwaliteiten bedoeld. Gebruikskwaliteiten zijn dan weer gericht op het comfort van de gebruiker. De gemeente wil de Zandhovenaar, of deze huurder of eigenaar, een minimum aan comfort bieden in de gebouwen waar ze wonen, werken of recreëren.

Verwijzend naar art. 2 is onderhavig hoofdstuk niet van kracht binnen de gewestplanzoneringen 'milieubelastende industrieën', 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' en 'ontginningsgebieden' en eveneens niet binnen de gemeentelijke en provinciale RUP's en BPA's omtrent bedrijvigheid.

4.1 Algemene kwaliteitsnormen

4.1.1 Minimale vereisten zelfstandige wooneenheid

art.74 Elke zelfstandige woongelegenheid, met uitzondering van studentenkamers, onderwijsinstellingen, jeugdvoorzieningen en zorginstellingen, moet minstens beschikken over:

- *De noodzakelijke woon- en slaapvertrekken;*
- *De nodige sanitaire voorzieningen;*
- *Een berging;*
- *Een afsluitbare bergruimte voor het selectief verzamelen van huishoudelijk afval;*
- *Een private buitenruimte.*

In het geval van meergezinswoningen betreft heeft de te voorziene afsluitbare bergruimte voor het selectief verzamelen van huishoudelijk afval een minimale oppervlakte van 6m² per wooneenheid. Deze mag gemeenschappelijk worden voorzien voor meerdere wooneenheden en heeft in dat geval een oppervlakte gelijk aan 6m² x het aantal wooneenheden dat deze bedient.

4.1.2 Minimale oppervlaktes

art.75 Een wooneenheid heeft een minimale netto vloeroppervlakte van:

- *70m² indien deze 1 slaapkamer telt;*
- *85m² indien deze 2 slaapkamers telt;*
- *105m² indien deze 3 slaapkamers of meer telt.*

Vloeroppervlaktes onder hellende daken mogen enkel meegeteld worden als zij voldoen aan art. 76.

4.1.3 Minimale binnen-afmetingen

art.76 De minimale vrije hoogte, van vloer tot onderkant afgewerkt plafond, bedraagt voor verblijfsruimtes, horeca en handelsruimtes min. 2m60. Voor circulatie ruimtes, sanitaire ruimtes en slaapruimtes is dit min. 2m40. Voor kruipkelders is dit min. 0,80m.

Voor verblijfsruimtes, horeca en handelsruimtes onder een hellend dak geldt dat min. 50% van de ruimte een vrije hoogte heeft van 2m60 of meer en min. 75% van de ruimte een vrije hoogte heeft van 2m20 of meer.

Het laagste peil van een verblijfsruimte mag maximaal 1m onder het maaiveldniveau van de dichtstbij gelegen buitengevel zijn.

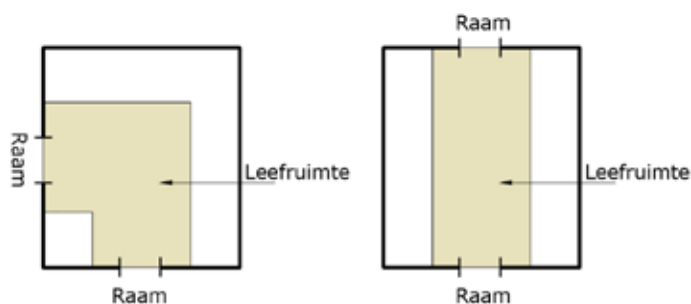


4.1.4 Daglichttoetreding en verluchting

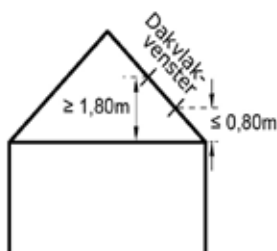
art.77 Leefruimtes, slaapkamers en keukens omvatten een raam dat rechtstreeks uitgeeft op de buitenlucht. Dit raam laat verluchting en daglichttoetreding toe. De glasoppervlakte van dit raam is minstens 1m² groot voor slaapkamers en keukens, en is minstens gelijk aan 20% van de vloeroppervlakte van de leefruimte (met een minimum aan 5m²) bij leefruimtes. Indien de keuken in de leefruimte geïntegreerd is, volstaat voor de combinatie een raam met glasoppervlakte gelijk aan 20% van de vloeroppervlakte van deze combinatie (met een minimum van 6m²).

Rijwoningen omvatten op het gelijkvloers aan zowel voor- als achtergevel een levendige ruimte (zie art. 38).

De afbakening van een leefruimte van een appartementsgebouw bestaat uit minstens 2 buitenmuren dewelke rechtstreekse daglichttoetreding en verluchting toelaten en dus voorzien zijn van een raam dat uitgeeft op de buitenlucht. Indien dit voor ruimtes onder een hellend dak enkel door middel van dakvlakvensters kan gerealiseerd worden, mag de onderkant van dit dakvlakvenster zich op max. 0m80 boven het vloerpeil van de desbetreffende leefruimte bevinden (verticaal gemeten) en moet de bovenkant van dit dakvlakvenster zich op 1m80 of hoger boven het vloerpeil van de desbetreffende leefruimte bevinden (verticaal gemeten). Deze leefruimte mag een open keuken omvatten.



planzicht



snede

4.2 Specifieke kwaliteitsnormen voor bepaalde woontypologieën

4.2.1 Meergezinswonen

art.78 Binnen elk bouwblok van een project wordt volgende typologische mix opgelegd:

- *Maximum 25% van het totaal aantal wooneenheden binnen elk bouwblok mogen wooneenheden met 1 slaapkamer zijn.*

Voor bouwblokken met 5 of 6 wooneenheden wordt dit maximaantal op 2 gezet.

Voor bouwblokken met 4 wooneenheden of minder wordt dit maximaantal op 1 gezet.

- *Minstens 25% van het totaal aantal wooneenheden binnen elk bouwblok dienen wooneenheden met 3 slaapkamer of meer te zijn.*

Voor bouwblokken tot 6 wooneenheden wordt dit minimaantal op 1 gezet.

Voor bouwblokken tot 2 wooneenheden geldt deze verplichting niet.

art.79 Elke wooneenheid omvat een private buitenruimte die aansluitend is aan een woonvertrek. Deze buitenruimte is netto min. 10m² bij één- en tweeslaapkamer appartementen, per bijkomende slaapkamer neemt deze minimumoppervlakte met 5m² toe. Te allen tijde omvat dergelijke private buitenruimte een gedeelte dat als minimum nettomaat 2m50 x 2m50 meet.

Een gedeelte met minimummaat 2m50 x 2m50 wordt opgelegd opdat dergelijke buitenruimte (terras) steeds toelaat dat er een volwaardige tafel met 4 stoelen op kan geplaatst worden.

art.80 Binnen een woonproject, vanaf 10 wooneenheden, dient voldoende gemeenschappelijk groen voorzien te worden. Dit dient benut te kunnen worden door alle bewoners van het woonproject. Dit groen voldoet aan de bepalingen van art. 42 t.e.m. art. 44. Per wooneenheid dient een woonproject over minstens 50m² gemeenschappelijk groen te beschikken, met een minimum van 500m². Binnen deze minimumoppervlakte mogen private buitenruimtes, inritten, verhardingen, ... niet meegeteld worden.

Er wordt een afwijkmogelijkheid voorzien voor hoekpercelen. Evenwel wordt er geen grootorde van mogelijke afwijking opgenomen in de Bouwcode. In overleg met het bestuur dient de aanvrager een voorstel op te nemen dat de doelstellingen van de Bouwcode maximaal respecteert.

4.2.2 Splitsen van een wooneenheid in meerdere wooneenheden

art.81 Het splitsen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning is enkel toegelaten als aan de woningtypetoets wordt voldaan (zie art. 15) en als de woningen bekomen na splitsing voldoen aan art. 74 t.e.m. art. 77. Deze bepalingen gelden niet in geval het gaat om zorgwonen.

4.2.3 Studio's

art.82 Studio's worden niet toegelaten.

Hoofdstuk 5

PARKEREN



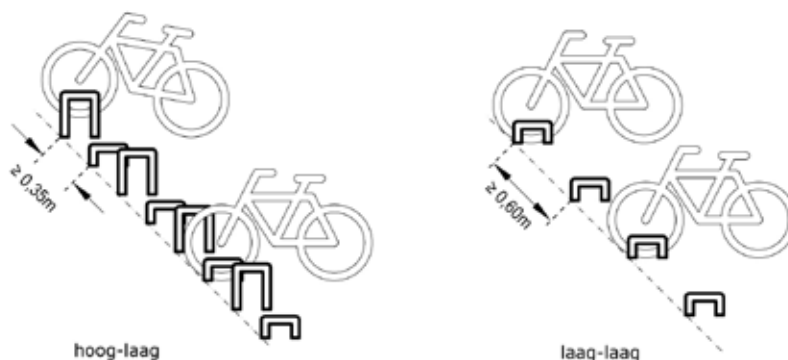
art.83 Indien de bepalingen van een wegbeheerder strenger zijn dan degene in deze verordening, dienen de bepalingen van de wegbeheerder gevolgd te worden omtrent de aspecten waaromtrent deze bepalingen heeft. Voor de overige aspecten blijft deze verordening geldig.

5.1 Fietsparkeerplaatsen

5.1.1 Kwaliteitsnormen voor fietsparkeerplaatsen

art.84 Een fietsparkeerplaats bij een gebouw moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- *De fietsparkeerplaats heeft een minimale lengte van 2m, de as-op-as afstand tussen twee fietsparkeerplaatsen is min. 0,60m indien ze allen op hetzelfde niveau voorzien worden (hetgeen de voorkeur geniet) of is min. 0,35m indien ze aan de hand van een hoog-laag systeem voorzien worden.*



- *De fietsparkeerplaats moet overdekt zijn, behoudens bezoekersparkeerplaatsen bij meergezinswoningen.*
- *De fietsparkeerplaats moet afgesloten kunnen worden of van vaste beugels voorzien zijn (type aanbindsysteem).*
- *De fietsparkeerplaats mag voorzien worden als een zelfstandige ruimte of kan worden opgenomen in een andere daarvoor geschikte ruimte.*
- *De fietsparkeerplaats mag voor verschillende wooneenheden/funcities gemeenschappelijk worden gerealiseerd.*

De toegang tot de fietsparkeerplaats moet aan volgende voorwaarden voldoen:

- *de fietsparkeerplaats is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en wordt verplicht op het gelijkvloers gerealiseerd.*
- *de fietsparkeerplaats is toegankelijk met een obstakelvrije doorgang van minimum 1m20.*

In elke inpandige fietsparkeerplaats wordt elektriciteit voorzien. Min. 50% van de stalplaatsen wordt voorzien van een (al dan niet betalend) laadpunt voor elektrische fietsen.

Per 15 fietsparkeerplaatsen wordt er minimaal 1 ruimere plaats van minstens 2m x 1m40 voorzien, deze wordt voorbehouden voor bakfietsen, fietskarren, tandems, enz. dergelijke vergrote fietsstalplaatsen worden altijd van een elektrisch laadpunt voorzien.

De maatvoering van en het aantal fietsparkeerplaatsen staat duidelijk vermeld op de aanvraag voor een omgevingsvergunning, opdat de vergunningverlenende overheid over voldoende informatie beschikt om dit te beoordelen.

Onderhavig artikel geldt niet voor aanvragen voor eengezinswoningen.

5.1.2 Fietsparkeernorm

art.85 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding van het hoofdgebouw met meer dan 40m², het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden, of voor functiewijzigingen gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen:

Functie	Bewoners/gebruikers	Bezoekers
Wonen	2 per wooneenheid	Bij meergezinswoningen: 1 per 2 wooneenheden
Kantoren en groothandel	1 per 100m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)	Indien een baliefunctie aanwezig is: fietsnorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht. Indien geen baliefunctie aanwezig is: geen norm.
Diensten, vrij beroep, detailhandel en horeca	1 per 200m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)	1 per 50m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)
Scholen	1 per klaslokaal, vermeerderd met 4 plaatsen / 10 leerlingen in geval van basisonderwijs en 7 plaatsen / 10 leerlingen in geval van andere onderwijsvormen (behoudens voor het kleuteronderwijs en crèches, daarvoor geldt geen vermeerdering)	Er geldt geen specifieke norm, wel wordt er verplichtend een wachtzone met fietsstalplaatsen aan de schoolpoort ingericht voor wachtende ouders. Deze is qua omvang en aantal afgestemd op de grootte van de school.
Andere functies, waaronder andere bedrijven, zorginstellingen, sportcomplexen, sociaal-culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen.	Fietsnorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bewoners en gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht	Fietsnorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bewoners en gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht

De te voorziene aantallen worden steeds naar boven afgerond.

Voor alle functies (behoudens wonen en scholen) mogen verschillende aanvragers/exploitanten samen een gemeenschappelijke fietsenstalplaats inrichten, op voorwaarde dat de fietsenstalplaats zich nooit op meer dan 50m van een hoofdingang van de betrokken gebouwen bevindt, de stalling op privédomein in eigendom van minstens één van de aanvragers is gelegen en de stalling permanent toegankelijk is voor alle gebruikers van alle betrokken gebouwen/aanvragers. De vergunningverlenende overheid kan ook een volledige afwijking toestaan voor commerciële functies (buurtwinkel, lokale kleinhandel, ...) en horeca-functies, indien er wordt aangetoond dat er binnen een straal van 50m

van de aanvraag voldoende publieke fietsstelplaatsen aanwezig zijn en deze nog voldoende restcapaciteit hebben.

5.1.3 Afwijken van de fietsparkeernorm

art.86 In aanvulling op art. 4 kan de vergunningverlenende overheid enkel een afwijking toestaan op art. 85 in volgende gevallen:

- Het betreft de bouw of verbouwing van assistentiewoningen of van een zorginstelling voor personenverzorg.*
- Het betreft de verbouwing van een aanduidingsobject.*
- Het betreft de verbouwing van een meergezinswoning, waarbij het aantal wooneenheden niet wijzigt en de aanvrager er van kan aantonen dat het onmogelijk is in de gebouwen of op het perceel ruimte te voorzien voor een fietsenstalplaats.*
- Het betreft een aanvraag voor de functies horeca of handel.*

5.2 **Autoparkeerplaatsen**

5.2.1 Kwaliteitsnormen voor autoparkeerplaatsen

art.87 Autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd:

- Ondergronds binnen de contouren van het bouwvolume of er buiten cfr. art. 29.*
- Bovengronds binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw. In functie hiervan kan echter nooit een afwijking op art. 38 t.e.m. art. 41 worden toegestaan.*
- Bovengronds in open lucht, voor zo ver de bepalingen van art. 45 worden gevolgd, voor wat betreft de functie wonen.*

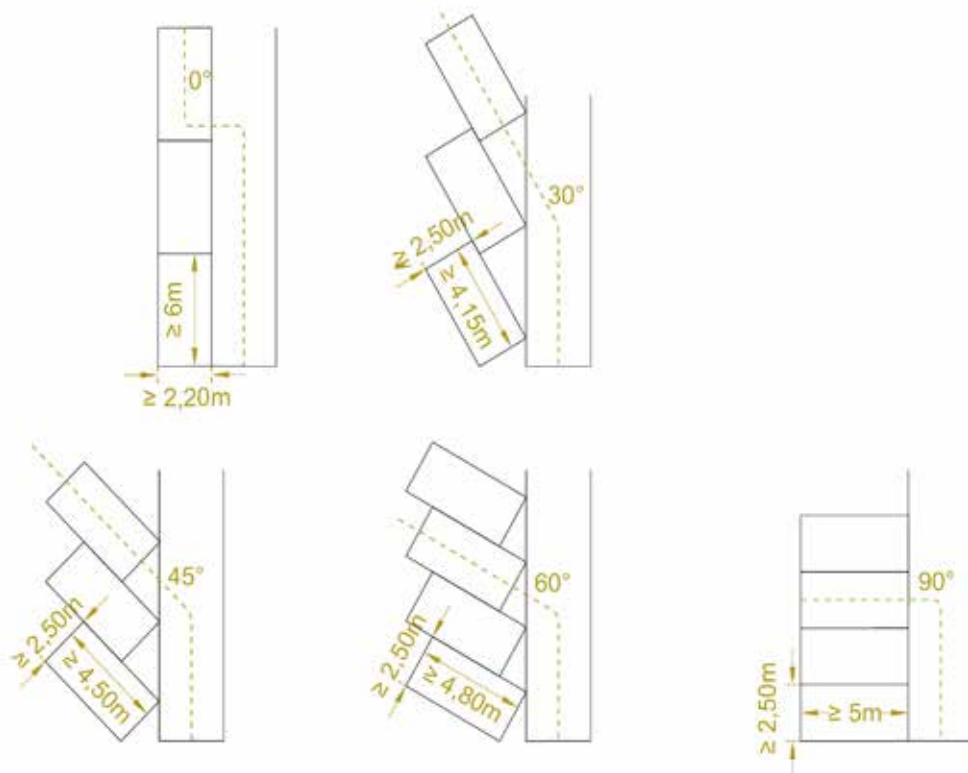
Vrijstaande bovengrondse garageboxen voor één of meerdere wagens zijn niet toegestaan, behoudens bij een eengezinswoning. Vrijstaande bovengrondse carports voor één of meerdere wagens zijn wel toegestaan. Hiervoor gelden de bepalingen omtrent bijgebouwen die opgenomen zijn in deze Bouwcode.

Meergezinswoningen met 6 wooneenheden of meer, organiseren het parkeren bij voorkeur ondergronds.

Toegangshellingen tot ondergrondse of hoger gelegen parkings hebben een hellingsgraad van maximaal 20% en een vrije hoogte van minimaal 2,10m. De eerste 5m van de helling, gemeten vanaf de rooilijn, mag daarbij slechts maximaal 5% in helling liggen. Alternatief kan een autolift toegelaten worden. Toegangshellingen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook.

art.88 Een autoparkeerplaats moet bepaalde minimumdimensies hebben die het beoogde gebruik garanderen. De minimumafmetingen van een autoparkeerplaats bedragen:

- bij een parkeerplaats met hoek van 90° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed en 5m lang;*
- bij een parkeerplaats met hoek van 60° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed en 4,80m lang;*
- bij een parkeerplaats met hoek van 45° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed en 4,50m lang;*
- bij een parkeerplaats met hoek van 30° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,50m breed en 4,15m lang;*
- bij een parkeerplaats met hoek van 0° t.o.v. de rijbaan: minimaal 2,20m breed en 6m lang.*



De opgegeven minimale afmetingen dienen obstakelvrij te zijn. In ondergrondse parkeergarages dient de plaatsing van kolommen en/of wanden zo te gebeuren dat ze het in en uitstappen niet hinderen.

De breedte van de toegangsweg naar een autoparkeerplaats bedraagt:

- bij een toegangsweg met hoek van 90° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 6m;
- bij een toegangsweg met hoek van 60° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 5m;
- bij een toegangsweg met hoek van 45° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 4m;
- bij een toegangsweg met hoek van 30° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 3,50m;
- bij een toegangsweg met hoek van 0° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 3m.

art.89 Parkeerplaatsen voor groepsparkeren in de openlucht worden aangelegd als elementverharding of in halfverharding. Voor de rijwegen tussen de parkeerplaatsen geldt deze verplichting niet. Voor private parkeerplaatsen in de voortuinstrook geldt dat deze in grasbetonstenen of kunststof grastegels dienen te worden aangelegd, cfr. art. 45.

art.90 Bovengrondse parkeerterreinen voor 10 auto's of meer hebben een G/T index van min. 10% en zijn voorzien van minstens één hoogstammige boom per 6 parkeerplaatsen. Deze verplichting geldt ook indien binnen een project meerdere parkeerterreinen voorzien worden die samen het aantal van 10 parkeerplaatsen overschrijden.

Deze 10%-norm wordt berekend over de oppervlakte ingenomen door het parkeerterrein(en) (parkeerplaatsen en circulatiewegen) en een strook van 1m50 rondom de parkeerterrein(en) (of tot aan de perceelsgrens, indien deze op minder dan 1m50 van het parkeerterrein is gelegen). Deze berekening en de desbetreffende oppervlaktes worden visueel weergegeven in de toelichtende nota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.



5.2.2 Autoparkeernorm

art.91 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding van het hoofdgebouw met meer dan 40m², het vermeerderen van het aantal wooneenheden, of voor functiewijzigingen gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen:

Funcție	Bewoners/gebruikers	Bezoekers
Eengezinswonen (tenzij vermeld onder 'andere functies')	1	Geen verplichting. In geval van groeps-woningbouw geldt de bezoekersparkeernorm voor meergezinswonen.
Meergezinswonen (tenzij vermeld onder 'andere functies')	1,5 per wooneenheid	1 per 3 wooneenheden
Handel	1 per begonnen schijf van 50m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)	
Reca	1 per begonnen schijf van 50m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)	
Hotel en B&B	1 per 3 kamers	
Diensten	1 per begonnen schijf van 75m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)	
Kantoren	1,5 per begonnen schijf van 50m ² bruto vloeroppervlakte (BVO)	
Bedrijvigheid	1 per begonnen schijf van 100m ² bruto vloeroppervlakte (BVO), verhoogd met 1 indien er een conciërgewoning voorzien wordt.	
Scholen	1 per 3 klaslokalen	Er wordt geen norm opgelegd.
Andere functies, waaronder zorginstellingen, sportcomplexen, sociaal-culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen, bijzondere woonvormen (cohousing, begeleid wonen) en sociale woningbouw.	Autoparkeernorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bewoners en gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht.	Autoparkeernorm per vergunningsaanvraag op basis van het aantal bewoners en gebruikers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht.

De te voorziene aantallen worden steeds naar boven afgerond.

Indien de wegbeheerder strengere eisen oplegt dan de Bouwcode, dienen de eisen van de wegbeheerder gevolgd te worden.

In nieuwe verkavelingen mag de parkeerbehoefte geclusterd voorzien worden (in één of meerdere parkeervelden). Een individuele parkeerplaats per (meergezins) woning is dan niet nodig. Voor aanvragen van woningen binnen een verkaveling die voorzien is van gemeenschappelijk, geclusterd parkeren en waarbij deze parkeerfaciliteit(en) al is uitgevoerd, vervallen de verplichtingen opgenomen in onderhavig artikel.

5.2.3 Afwijken van de autoparkeernorm

art.92 In aanvulling op art. 4 kan de vergunningverlenende overheid enkel een afwijking toestaan op art. 91 in één (of meerdere) van volgende gevallen:

- Het betreft een aanvraag met de functies café of buurtwinkel.*
- Het betreft de verbouwing van een aanduidingsobject.*
- Het betreft de verbouwing van een meergezinswoning, waarbij het aantal wooneenheden niet wijzigt.*
- Het betreft het oprichten van een meergezinswoningen tot 4 eenheden.*
- De aanvrager kan dubbel gebruik van de parkeerfaciliteiten in samenwerking met een andere gebruiker aantonen (bv. overdag voor personeel, 's avonds en in het weekend voor bewoners).*
- De aanvrager voorziet in een systeem van deelmobiliteit.*

art.93 Bij projecten van 10 of meer woongelegenheden, moet onderzocht worden of een plaats kan worden voorzien voor deelmobiliteit (bij andere aanvragen is dit echter ook steeds toegelaten). Hierbij moet onder andere worden gekeken naar het potentieel voor deelmobiliteit op de locatie en naar de beschikbaarheid van deelmobiliteit in de directe omgeving van het project. Als er wordt gekozen voor deelmobiliteit, dan kan het aantal verplichte parkeerplaatsen in overleg met de vergunningverlenende overheid dalen. Autodeelplaatsen met een publiek karakter - waarbij ook deelnemers vanuit de buurt kunnen participeren - leiden daarbij tot een sterkere daling van de parkeernorm dan private autodeelplaatsen. Ten gevolge van de deze maatregel kunnen nooit al de te voorziene parkeerplaatsen komen te vervallen.

Dit is te allen tijde toegestaan en vormt geen afwijking, zoals begrepen onder art. 4.

Hoofdstuk 6

DIVERSE BEPALINGEN



6.1 Verkaveling van gronden: lasten en plichten ten aanzien van de aanvrager

art.94 Voor verkavelingen (alle vormen incl. wonen, bedrijven, ...) aangevraagd door private personen of private ontwikkelaars zullen in de overeenkomsten – te sluiten tussen de gemeente Zandhoven en de verkavelaar (aanvrager) – de volgende minimum voorwaarden worden opgenomen:

- 1. Bij de uitvoering van wegen-, riolerings-, veiligheids-, gezondheids-, verkeersveiligheids-enalleanderenoodzakelijkuittevoereninfrastructuurwerken - alle werken in verband met de aanleg van de nutsvoorzieningen inbegrepen zal de gemeente optreden als opdrachtgevend bestuur. De gemeente zal de ontwerper aanstellen, de ontwerpen goedkeuren, de werken aanbesteden, de werken toewijzen en beheren en dit alles op koste van de verkavelaar.*
- 2. De gronden gelegen binnen de goedgekeurde of ontworpen rooilijnen van de voorziene gemeentewegen, zullen gratis aan de gemeente worden afgestaan en dit zonder enige kosten voor de gemeente. De nodige stukken en plannen zullen door de verkavelaar aan het gemeentebestuur ter beschikking worden gesteld. De opmaak er van is ten laste van de verkavelaar.*
- 3. De verkavelaar zal de financiering te zijnen laste nemen van:*
 - a) al de wegeniswerken, de aanleg van een riolering met aanhorigheden en/of afwateringsgrachten overeenkomstig de voorzieningen van de gemeentelijke zoneringsplannen, de goten, de boordstenen, de fietspaden en voetpaden waar deze paden nodig worden geacht. De wegverharding zal voor iedere weg afzonderlijk worden vastgesteld en de eisen inzake de dikte van de verharding en de breedte van de wegverharding zullen worden bepaald precies alsof het om een gemeenteweg gaat;*
 - b) de aanleg van het ondergronds elektriciteitsbedelingsnet en de openbare verlichting met ondergrondse aansluiting;*
 - c) de aanleg van het gasbedelingsnet;*
 - d) de aanleg van het drinkwaterbedelingsnet;*
 - e) het plaatsen van het ondergronds telefoon- en datanet;*
 - f) de beplantingen, daar waar deze worden gevraagd;*
 - g) het straatmeubilair, daar waar deze worden gevraagd;*
 - h) het leveren en plaatsen van de vereiste verkeersborden, daarin begrepen de borden met de straatbenaming.*
- 4. De verkavelaar zal eveneens te zijnen laste nemen, al de onkosten die zouden rijzen ten gevolge van het wijzigen of herzien van de nodige plannen en stukken, wanneer dit wordt opgelegd door een overheid.*
- 5. In alle akten die zullen worden opgesteld met betrekking tot de verkoop, de verhuring e.d.m. van de gronden gelegen binnen de omschrijving van de verkaveling, zal melding worden gemaakt van al de verplichtingen en/of lasten die aan de koper, huurder of dergelijke zullen worden opgelegd en in dezelfde akten zal een clause worden voorzien die er op wijst dat in alle later op te stellen akten deze oorspronkelijke verplichtingen dienen te worden hernomen.*
- 6. De verkavelaar zal - na de goedkeuring van de biedingsprijzen hierboven vermeld en vóór de gunning van de werken - in de gemeentekas een bedrag gelijk aan de biedingsprijs, vermeerderd met tien procent, storten.*

Het artikel is niet van toepassing op overheden die een verkavelingsaanvraag indienen.

6.2 Tijdelijk gebruik van het openbaar domein

Wie werken uitvoert op het openbaar domein of wie bij de uitvoering van werken een deel van het openbaar domein inneemt, heeft hiervoor, naast een vergunning voor inname van het openbaar domein, een signalisatievergunning nodig. De signalisatievergunning bepaalt welke verkeersborden en welk waarschuwingmateriaal de aanvrager moet plaatsen en hoe dit dient te gebeuren.

art.95 Aanvragers die werken uitvoeren op het openbaar domein of die een deel van het openbaar domein innemen, dienen zich te schikken naar de bepalingen van de signalisatievergunning die samen met de verplicht aan te vragen vergunning voor inname van het openbaar domein wordt afgeleverd.

De signalisatie van werken waarschuwt de weggebruiker voor gevaren ten gevolge van werken en verkeersbelemmeringen op de openbare weg en beveiligd de werknemers in de werkzone. De signalisatie van de werken moet aangebracht worden conform de bepalingen van de signalisatievergunning en moet tijdens de volledige duur van de werken in stand gehouden worden zodanig dat zij voor de weggebruiker herkenbaar blijft.

6.3 Aanleggen van opritten en overkluizingen

art.96 Dit artikel is enkel van toepassing op de grachten en de waterlopen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

Het is verboden om een gracht of een waterloop geheel of gedeeltelijk te dempen, in te buizen of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken. Indien een waterloop of gracht moet worden verlegd, is het dempen van het te verleggen gedeelte toegelaten.

Het overwelfen van een gracht kan uitzonderlijk toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid voor de aanleg van een oprit die toegang verschaft tot een terrein dat op geen enkele andere wijze toegankelijk is of kan gemaakt worden. Bovendien wordt slechts één overwelfing of inbuizingen per kadastraal perceel toegelaten, over een breedte die strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel met een maximum dat in principe beperkt is tot 5m of voor de aanleg van een openbare weg of een weg die dient overgedragen te worden naar het openbaar domein. Een bestaande overkluizing verbreden tot 5m kan worden toegestaan.

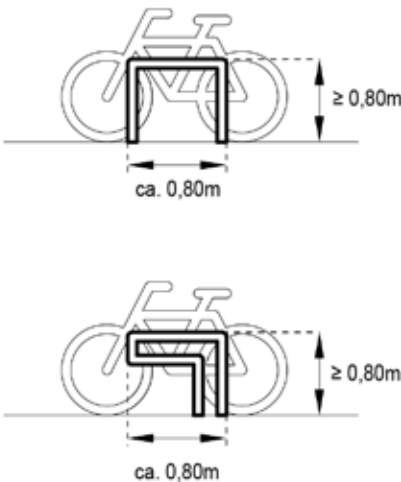
art.97 In alle gevallen is het aanleggen van een aansluiting tussen een inrit, vanaf de perceelsgrens, tot aan de eigenlijke openbare weg beperkt tot 4,50m breedte.

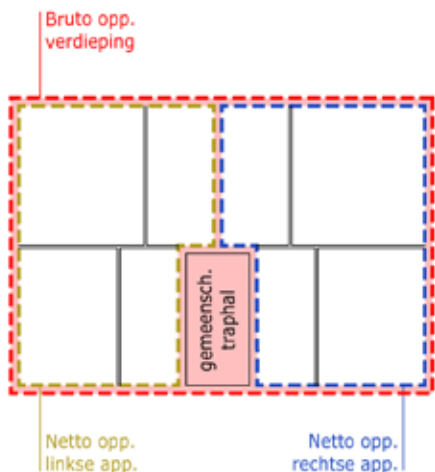
6.4 Weghalen van obstakels op het openbaar domein

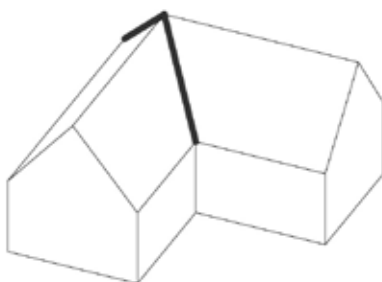
art.98 De gemeente kan enkel instemmen met het weghalen van obstakels op het openbaar domein, zoals bijvoorbeeld het kappen van een boom of het verplaatsen van een verlichtings- of elektriciteitspaal, indien de aanvrager grondig kan motiveren dat zijn perceel anders onvoldoende bereikbaar is, de mogelijkheid tot optimale bezonning op ongebruikelijke wijze wordt verhinderd of het recht tot afsluiten van het perceel wordt verhinderd.

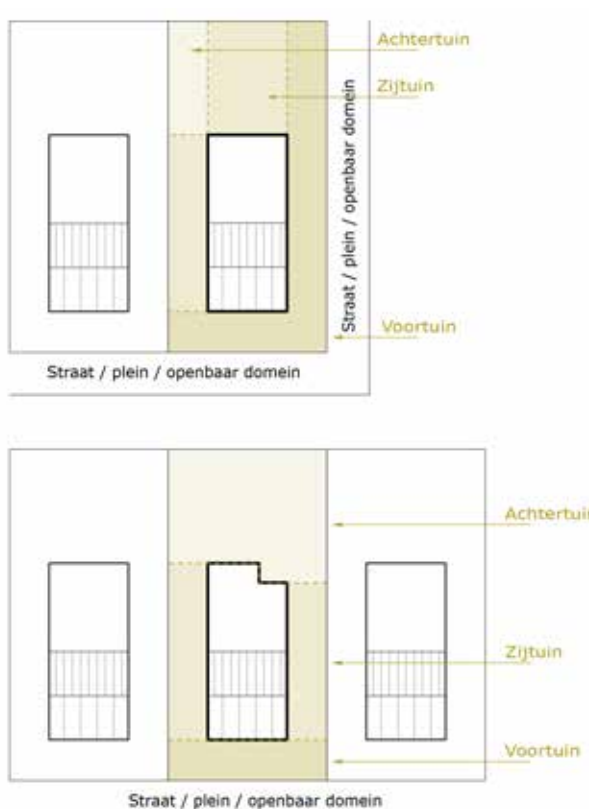
Bijlage I

**TERMINOLOGIELIJST
EN WIJZE VAN METEN**

Aanduidingsobjecten	Aanduidingsobjecten zijn zowel de vastgestelde inventarisitems, als de beschermde objecten: beschermde archeologische sites, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten, bouwkundig erfgoed, monumenten en hun overgangszones en beschermd varend erfgoed. Ook erfgoedlandschappen en UNESCO Werelderfgoed omvat dit. Het betreffen dus alle objecten waar een besluit tot vaststelling of bescherming voor is.
Afsluiting - gesloten	Een afsluiting waar men niet doorheen kan kijken.
Afsluiting - open	Een afsluiting in draad of draadgaas, waar men doorheen kan kijken. De afsluiting is dus niet met doeken of dergelijke ondoorzichtig gemaakt.
Beugel met aanbind-systeem voor het stallen van fietsen	Beugels met aanbindsystemen bestaan uit een in de grond verankerd metalen hek of beugel (min. hoogte boven het maaiveld 80cm, lengte ca. 80cm) waaraan één of soms meer fietsen kunnen worden vastgemaakt. De hele fiets of een deel van de fiets leunt dan tegen de beugel. Ze geven meestal een goede steun en bieden een goede aanbindmogelijkheid. Ze stellen ook geen specifieke eisen aan de sloten. 
Bewoonbare oppervlakte	Som van de bruto oppervlakte per woonlaag, uitgezonderd niet voor het wonen ingerichte kelders of zolders.
Bouwdiepte	Afstand tussen de voorgevelbouwlijn en de maximale achtergevelbouwlijn.
Bruto vloeroppervlakte van een gebouw of een wooneenheid (BVO) en netto vloeroppervlakte van een wooneenheid	De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de oppervlakte van de verschillende lagen van het gebouw of de wooneenheid binnen de muren die de contour van de eenheid of het gebouw bepalen. Inclusief binnenmuren, vides en trapgaten (behorende bij een wooneenheid), technische schachten begrepen binnen die contour.

	De netto vloeroppervlakte van een wooneenheid of een appartement is exclusief buitenmuren en scheidingsmuren met andere wooneenheden en/of gemeenschappelijke circulatieruimtes, maar wel inclusief de kamerscheidende wanden tussen kamers van die wooneenheid en kokers binnen die eenheid. 
Elementverharding	Een elementenverharding is een verharding in de wegenbouw die is opgebouwd uit losse elementen die in meer of mindere mate (los) met elkaar verbonden zijn. Voorbeelden van elementenverhardingen zijn tegels, kasseien, klinkers, enz... Dit type van verharding heeft een waterdoorlatend karakter dankzij de voegen tussen de elementen.
Fietsparkeerplaats met een hoog-laag systeem	Een fietsparkeervoorziening waarbij er een verticaal niveauverschil bestaat tussen twee naast elkaar gelegen fietsparkeerplaatsen.
Grasbetonstenen	Grasbetonstenen zijn elementen van beton met een graatstructuur. Door de openingen in de elementen kan het water infiltreren. De openingen worden ingezaaid met gras. Ze mogen vervangen worden door kunststof grastegels.
G/T index	De verhouding van oppervlakte niet afgedichte ruimte, ten opzichte van de volledige terreinoppervlakte.
Groendak	Een groendak is een dak dat zo wordt gebouwd dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m ² .
Halfverharding	Een halfverharding bestaat uit onsaamenhangend, waterdoorlatend materiaal dat meer draagkracht levert dan de originele grond. Voorbeelden van verhardingsmaterialen zijn grind, gebroken puin (menggranulaat) en gebroken natuursteen. Een eventuele fundering onder de halfverharding wordt waterdoorlatend aangelegd.
Hoogstammige boom	Een hoogstammige boom is elke boom die op 1m hoogte een stamomtrek heeft van min.1m.

Kroonlijst	Snijlijn van het dakvlak en de gevel.
Kroonlijsthoogte	De hoogte vanaf de snijlijn tussen de voorgevel en het maaiveld tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte. Bij platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte. Bij een variabel maaiveld wordt gemeten vanaf het gemiddelde maaiveldniveau. 
Meergezinswoning	Een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat en gemeenschappelijke delen omvat die door minstens 2 wooneenheden gedeeld worden (bv. toegang, traphal, ...). Uitzonderingen hierop vormen de bejaardentehuizen, seniories, assistentiewoningen, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels of internaten, evenals groepswoningbouw (meerdere zelfstandige entiteiten, zonder gemeenschappelijke delen, in groep gebouwd, al dan niet in gesloten verband).
Nokhoogte	De hoogte vanaf de snijlijn tussen de voorgevel en het maaiveld tot aan de bovenzijde van de dakconstructie, met uitzondering van schouwvolumes. Bij een variabel maaiveld wordt gemeten vanaf het gemiddelde maaiveldniveau. 
Noordboom	De omhoog hellende lijn waar 2, met elkaar een hoek vormende, dakschilden elkaar raken. 

Publiciteit	Aanduiding met een tijdelijk karakter, bv. reclame, aankondiging van evenementen, ...
Signalisatie (op gebouwen)	Aanduiding op een gebouw met een permanent karakter, bv. bedrijfsnaam of aanduiding van activiteit ('bakkerij', 'groetenwinkel', ...).
Streekeigen beplanting	Type van beplanting opgenomen in bijlage III van deze Bouwcode.
Studio	Een woongelegenheid die niet beschikt over minimum één slaapkamer die afgesloten kan worden.
Uitbouw	Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Verblijfsruimte	Een leefruimte (woonkamer) of keuken of de integratie van beiden.
Voorgevel/zijgevel/achtergevel	De voorgevel is/zijn de gevel(s) die grenst/grenzen aan de voortuin. De zijgevel is/zijn de gevel(s) die grenst/grenzen aan de zijtuin. De achtergevel is/zijn de gevel(s) die grenst/grenzen aan de achtertuin.
Voorgevelbouwlijn	Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels gelden alle aan het openbaar domein grenzende gevels als voorgevel en loopt de voorgevelbouwlijn dus door over dit geheel.
Voortuinstrook/ zijtuinstrook/ achtertuinstrook	 The diagrams illustrate the boundaries between the building and the garden areas. The top diagram shows a building with a front garden (Voortuin) in front, a side garden (Zijtuin) to the side, and a back garden (Achtertuin) behind. The bottom diagram shows a building with a front garden (Voortuin) in front, a side garden (Zijtuin) to the side, and a back garden (Achtertuin) behind, with a different boundary line for the front garden.

Waterdoorlatende materialen	Materialen die overwegend waterdoorlatend zijn, zoals onder meer grind, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrasdallen, geperforeerde betonstraatstenen, ... Een eventuele fundering voor dergelijke materialen wordt eveneens waterdoorlatend aangelegd.
Woongelegenheden	Afgesloten entiteit waar een bewoner kan wonen, koken, slapen en de sanitaire voorzieningen aanwezig zijn (minstens een toilet, wastafel en douche of bad).
Woonlaag	Horizontale reeks ruimten in een gebouw, een verdieping. Niet bewoonbare kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien als deze voldoet aan de minimale laaghoogtes opgelegd in deze Bouwcode.
Woonvertrek	Leefruimte, keuken, slaapkamer of een vertrek dat de leefruimte en keuken samen integreert.

Bijlage II

ERFGOEDWAARDE

Een gebouw heeft erfgoedwaarde indien het aan één of meer van volgende omschrijvingen voldoet:

- Archeologische waarde: een onroerend goed heeft archeologische waarde als het betekenisvol kan bijdragen tot de reconstructie van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot de omgeving door de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of sporen van de mens en zijn omgeving te behouden of ze met archeologische en natuurwetenschappelijke methoden te onderzoeken.
- Architecturale waarde: een onroerend goed heeft architecturale waarde als het getuigt van een fase of aspect van de (landschaps)architectuur of de bouwkunst in het verleden. Het kan gaan om typologie, stijl, oeuvre of materiaalgebruik.
- Artistieke waarde: een onroerend goed heeft artistieke waarde als het getuigt van het kunstzinnige streven van de mens in het verleden.
- Culturele waarde: een onroerend goed heeft culturele waarde als het getuigt van tijd- en/of regio-gebonden menselijk gedrag.
- Esthetische waarde: een onroerend goed heeft esthetische waarde als het de waarnemer zintuiglijke schoonheid laat ervaren.
- Historische waarde: een onroerend goed heeft historische waarde als het getuigt van een (maatschappelijke) ontwikkeling, gebeurtenis, figuur, instelling of landgebruik uit het verleden van de mens.
- Industrieel-archeologische waarde: een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als het getuigt van een ambachtelijk of industrieel verleden.
- Technische waarde: Een onroerend goed heeft technische waarde als het de ontwikkeling van de (cultuur)techniek in het verleden illustreert. Het gaat om technische toepassingen als illustratie van zowel traditionele als innovatieve technieken en materialen.
- Ruimtelijk-structurerende waarde: een onroerend goed heeft ruimtelijk-structurerende waarde als het de ruimte nu of in het verleden ordent, afbakent, structureert of de blik leidt.
- Sociale waarde: een onroerend goed heeft sociale waarde als het in de hedendaagse gemeenschap nog een actief, overgeleverd sociaal gebruik kent of gemeenschapsvormend is blijven werken.

- Stedenbouwkundige waarde: een onroerend goed heeft stedenbouwkundige waarde als het een rol speelt in de (planmatige) inrichting van de bebouwde ruimte in het verleden. Deze inrichting omvat ook de wisselwerking tussen open en bebouwde ruimte en de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus.
- Volkskundige waarde: een onroerend goed heeft volkskundige waarde als het getuigt van gebruiken en gewoonten, voorstellingen en tradities van een specifieke bevolkingsgroep of gemeenschap in het verleden.
- Wetenschappelijke waarde: een onroerend goed heeft wetenschappelijke waarde als het potentie heeft voor kennisontwikkeling en kenniswinst over een bepaald thema, periode of fenomeen, als het een bijzondere bijdrage geleverd heeft op dat vlak of als het een typevoorbeeld is.
- De zeldzaamheid van het object, rekening houdend met de geografische context, de chronologische context, de architectuurhistorische context (concept, bouwstijl, materiaalgebruik, ...), het oeuvre van een architect of ontwerper.
- De authenticiteit van het object, rekening houdend met de volledigheid van het object of de site, de afwezigheid van ingrijpende verbouwingen of storende herstellingen, foutieve restauraties en latere toevoegingen die de oorspronkelijke toestand sterk hebben gewijzigd.
- De representativiteit van het object binnen de geografische context, de chronologische context, de architectuurhistorische context (concept, bouwstijl, materiaalgebruik, ...), het oeuvre van een architect of ontwerper.
- De ensemblewaarde van het object rekening houdend met de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het object op zich (exterieur, afwerking, meubilair), de samenhang tussen het gebouw en zijn cultuurhistorische, volkskundige en sociaal-culturele context, de samenhang tussen het gebouw, de bouwheer, de bouwmeesters en de weldoeners. Onder ensemblewaarde begrijpen we ook de ruimtelijke samenhang van meerdere objecten, bv. een dorpskern met een kerk, pastorie, school en gemeentehuis.
- De contextwaarde rekening houdend met de stedenbouwkundige impact, de beeldbepalende waarde, de aanwezigheid van een bepaalde infrastructuur, het maatschappelijke draagvlak.

Bijlage III

**LIJST VAN STREEKEIGEN
BEPLANTING**

Latijnse naam	Nederlandse naam	Grootte
Acer campestre	Veldesdoorn	2de orde
Alnus glutinosa	Zwarte els	1ste grootte
Betula Pendula	Ruwe berk	1ste grootte
Betula pubescens	Zachte berk	1ste grootte
Carpinus betulus	Haagbeuk	1ste grootte
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	2de grootte
Fagus sylvatica	Gewone beuk	1ste grootte
Fraxinus excelsior	Gewone es	1ste grootte
Ilex aquifolium	Hulst	3de grootte
Juniperus communis	Jeneverbes	2de grootte
Malus sylvestris	Wilde appel	2de grootte
Pinus sylvestris	Grove den	1ste grootte
Populus tremula	Ratelpopulier	1ste grootte
Prunus avium	Boskers	1ste grootte
Prunus padus	Europese vogelkers	1ste grootte
Pyrus communis	Wilde Peer	1ste grootte
Quercus petraea	Wintereik	1ste grootte
Quercus robur	Zomereik	1ste grootte
Salix alba	Schietwilg	1ste grootte
Salix caprea	Boswilg	2de grootte
Sorbus aucuparia	Gewone lijsterbes	1ste grootte
Tilia cordata	Winterlinde	2de grootte
Tilia Europaea	Hollandse linde	2de grootte
Tilia platyphyllos	Zomerlinde	1ste grootte

Latijnse naam	Nederlandse naam	Grootte
Ulmus glabra	Ruwe Iep	1ste grootte
Ulmus minor	Gladde Iep	1ste grootte

De aangegeven grootte dient als doel beschouwd te worden, niet als maat bij aanplanting.

Hoogstammige fruitbomen zijn eveneens toegelaten.

Bijlage IV

LICHTEN EN ZICHTEN

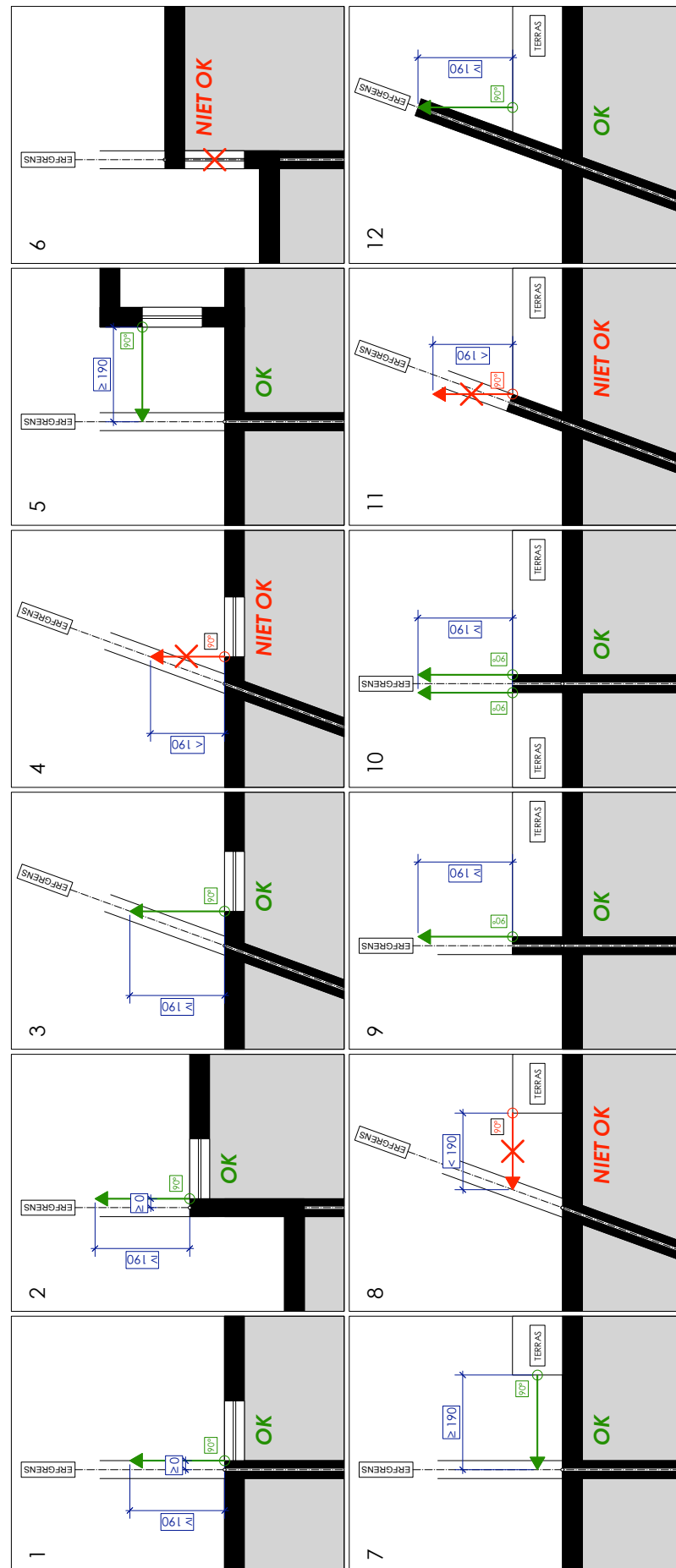
Burgerlijk wetboek, art. 3.132. Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken

§ 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens.

In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen.

§ 2. De nabuur kan de verwijdering vorderen van de werken die in strijd met deze afstand zijn opgetrokken, behalve indien:

- 1° hierover een akkoord bestaat tussen de bureu;*
- 2° zijn perceel op het ogenblik van de oprichting ervan tot het openbare domein behoorde of een onverdeeld goed was dat accessoir was aan het gebouw waarvan het betrokken werk deel uitmaakt;*
- 3° de werken geen enkel risico voor het privéleven en het goede nabuurschap kunnen opleveren, bijvoorbeeld omdat het uitzicht niet verder reikt dan negentien decimeter vanaf deze werken;*
- 4° het venster, de muuropening, het terras, het balkon of de soortgelijke werken zich al minstens dertig jaar op de betrokken plaats bevinden.*



© Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV)

