

Richtlijnnnota RO

Onderstaande opsomming van bepalingen, waaraan een stedenbouwkundig ontwerp kan afgetoetst worden, geeft in grote lijnen de algemeen aanvaarde criteria weer welke als basis dienen voor de beoordeling een stedenbouwkundig ontwerp. Deze bepalingen zijn een leidraad, ze zijn richtinggevend en hebben niet de kracht van een verordening. In functie van lokale omstandigheden kunnen afwijkingen op deze richtlijnen opgelegd en/of toegestaan worden via een gemotiveerde beoordeling en/of aanvraag.

Deze criteria kaderen binnen een becommernis naar een goede ruimtelijke ordening waarbij stedenbouwkundige ontwerpen in harmonie met de huidige of toekomstige omliggende omgeving en bebouwing dienen te zijn. Waarbij elementen als bestemming, inplanting, volumewerking, afmetingen, toegankelijkheid, duurzaamheid, materiaalgebruik, kleurgebruik, privacy, bezonning, enz. geëvalueerd worden.

Overleg – standpunten - afspraken

- o Bouwdiepte gelijkvloers:
 - Standaard toegelaten: max. 17 m. Dit kan eventueel aangepast worden (in meer of in min) afhankelijk van ligging, diepte en configuratie van het perceel.
 - Minstens 10 m afstand tot achterste perceelgrens. Eventuele afwijkingen kunnen individueel aangevraagd en besproken worden en zijn afhankelijk van ligging, diepte en configuratie van het perceel.
- o Bouwdiepte verdieping:
 - 12 m voor zowel open, halfopen als gesloten bebouwing.
Geen beperking op ramen in de laatste 2m van de zijgevels.
- o Terrassen op verdieping:
 - Op de eerste en tweede verdieping kan er achteraan een terras met een max. diepte van 3 m voorzien worden. Dus tot maximaal een bouwdiepte van 15 m.
 - Vanaf de 3^{de} verdieping zijn de terrassen inpandig.
- o Bouwvrije strook bij open en halfopen bebouwingen:
 - Standaard 3m links en rechts voorzien.
 - Oversteek (enkel op verdieping) in bouwvrije strook: max. 40 cm over max. 1/3 van de bouwdiepte. Ramen van leefruimten worden hier niet toegestaan.
 - Carports e.d.: enkel als ondergeschikt element (minstens 3 à 4 meter achter voorbouwlijn) én uitvoering als een lichte constructie. Wordt niet standaard in verkavelingsvoorschriften opgenomen maar wordt individueel bekeken. Kan dan eventueel d.m.v. een afwijkingaanvraag en een openbaar onderzoek.
- o Daken: helling en nokhoogte
 - Max. helling 45°.
 - Max. nokhoogte 11,50 m (2 bouwlagen) en 15, 50 m (centrum- 3,5 bouwlagen).
- o Bouwhoogte:
 - Voor 2 bouwlagen: max. 6,80m kroonlijsthoogte t.o.v. wegpeil.

- Hoogte eerste bouwlaag (gelijkvloers): standaard 3,40 m met een max. van 4,30 m (terrasmuurtjes inbegrepen) t.o.v. het wegpeil.
 - Centrum (3,5 bouwlagen) : max. 10,50 m kroonlijsthoogte t.o.v. wegpeil.
 - Eventuele accenten worden individueel bekeken.
- o Max. bouwbreedte bij open bebouwingen:
- Standaard bouwbreedte is max. 2/3 van de kavelbreedte. Afwijkingen worden individueel bekeken. Kan als bijkomend argument aangewend worden om te weigeren bij dossiers met veel inconsistente afwijkingen op de regels. Wordt niet in de verkavelingsvoorschriften opgenomen.
- o Buitenruimte (terras):
- Min. opp. 6 m² en min. 2m diep. Er moet een tafel met 4 stoelen rond geplaatst kunnen worden.
 - Van toepassing op elke wooneenheid, zowel voor eengezinswoningen, appartementen als studio's.
 - Buitenruimte moet bereikbaar zijn via private ruimten, op hetzelfde niveau als de leefruimtes gelegen zijn en hierbij aansluitend (bij verbouwingen individueel te bekijken).
 - Max. oppervlakte van terrassen: 50m²(waterdicht aangelegd) - 80m² (waterdoorlatend aangelegd). Wordt in verkavelingsvoorschriften opgenomen.
- o Inkom woning:
- De hoofdtoegang van elke woning moet voorzien worden binnen de eerste 8 m van de voorgevel. Wordt in verkavelingsvoorschriften opgenomen.
- o Afwerking wachtgevels tegen perceelsgrens:
- Wachtgevel volledig op eigen perceel voorzien (geen muren te paard), afwerken in gevelsteen of gelijkwaardig esthetisch materiaal.
 - Om discussies betreffende het al dan niet overnemen van de wachtgevel en de uitgevoerde werkwijze te vermijden: niet te paard bouwen → binnenmuur + isolatie eigen op eigen perceel, enkel afwerking (= wegneembaar) mag tijdelijk op aanliggend perceel geplaatst worden (mits akkoord van aanpalende eigenaar).
 - Te gebruiken formulering: indien de woning op het aanpalend lot niet gelijktijdig wordt uitgevoerd, dient de scheidingsmuur in afwachting van bebouwing op het aanpalend lot afgewerkt te worden met een eenvoudig te verwijderen esthetisch aanvaardbaar materiaal zoals leien.
 - Wordt in verkavelingsvoorschriften opgenomen.
- o Ophogingen:
- Standaardhoogte van het nieuwe maaiveld = max. + 40 cm t.o.v. het wegpeil. Referentiepunt = midden van de weg.
 - Nieuw maaiveld kan ofwel met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten op de aangrenzende percelen of er moet een terreinaanlegplan bijgebracht worden met aanduiding van de peilen van het nieuwe maaiveld, de aanduiding van de eventuele keermuur en de bijhorende drainage met aansluiting op het rioleringsstelsel van de woning.

- Bij dossiers met aanleg nieuwe wegenis, kan een beperking van hoogte van het nieuwe maaiveld opgelegd worden (bestaand maaiveld ligt door aanleg wegenis meestal reeds hoger).
 - Wordt opgenomen in verkavelingsvoorschriften.
 - Afhankelijk van het bestaand maaiveld en de bestaande toestand van de omliggende percelen kan hiervan afgeweken worden.
Er kan dan eventueel d.m.v. een afwijkingsaanvraag en de resultaten van het openbaar onderzoek van afgeweken worden.
- Tuinafsluitingen:
 - Als < 30 m van de woning: conform vrijstellingsbesluit.
 - > 30m van de woning, groene draadomheiningen en/of hagen.
 - Bij oudere verkavelingen kan d.m.v. een afwijkingsaanvraag en de resultaten van het openbaar onderzoek afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften.
 - Akkoord van de bureu is vereist indien plaatsing ter hoogte van perceelgrens.
 - Vrijstelling wordt mee opgenomen in de verkavelingen, met de vermelding géén metaalplaten.
 - Tuinbergingen/carports:
 - Huidig gehanteerde gebruikelijke standpunt i.v.m. de inplanting van bijgebouwen blijft grotendeels behouden, dat wat mogelijk is volgens het vrijstellingsbesluit wordt bijgevoegd:
 - Tegen de perceelsgrens worden alleen vergunningen afgeleverd als de gevel tegen de perceelsgrens afgewerkt wordt in gevelsteen of als het een open constructie betreft, gesteund op palen (regenafvoer op eigen perceel - ingewerkte bakgoot)
 - Op 1 m van de perceelsgrens worden alleen vergunningen afgeleverd als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit. Vrijstellingsbesluit: max. 40m², 3.5 m hoogte, min. 1 m tot perceelsgrens in achtertuin(of tot op perceelsgrens indien daar een gevel staat), min. 3 m tot perceelsgrens in zijtuin. Moet binnen de 30m van de woning geplaatst worden.
 - Op 2 m of meer van de perceelsgrens wordt het merendeel van de vergunningen voor bijgebouwen afgeleverd.
 - Wordt toegevoegd in verkavelingsvoorschriften → datgene wat onder het vrijstellingsbesluit mogelijk is:
Verkavelingen: oppervlakte kan beperkt worden naar inschatting, volgens grootte en configuratie van de percelen. Indien geen beperking opgelegd, is de vrijstelling van toepassing.
 - De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.
Lessenaarsdaken tegen de perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.

- o Bergingen bij appartementen:
 - Voor elke wooneenheid een berging op het eigen niveau (wasmachine, droogkast, stofzuiger, verwarmingsinstallatie vb. wandketel, voorraad...).
 - Voldoende ruimte voor gemeenschappelijke afvalberging en gemeenschappelijke fietsenberging (in tuin of ondergronds in kelder/parkeergarage).
 - Per appartement of studio bijkomend een aparte berging (in tuin of ondergronds) minstens voor 2 afvalcontainers van 50cm/ 50 cm of 5 afvalzakken + minstens 2 fietsen. Min. afmetingen van deze individuele berging: min. 6 m² en min. 2 m diep/breed.
 - o Parkeerplaatsen: volgens de goedgekeurde parkeerverordening
 - o Verhardingen:
 - De breedte van de inrit wordt beperkt tot max. 4,5 m ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein.
 - Verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.
 - Wordt in verkavelingsvoorschriften opgenomen.
-