

De algemene richtlijnen zijn enkel richtinggevend en bedoeld als leidraad in het ontwerpproces.

Ze zijn geen bindende normen, geen beperkingen voor vernieuwende projecten, maar zijn evenmin een verworvenheid. De mogelijkheden zijn immers steeds afhankelijk van de omliggende bebouwing, het karakter van de omgeving, de ruimtelijke draagkracht, enz. Afwijkingen op RUPs kunnen voor zover gemotiveerd en verantwoord, enkel indien wettelijk mogelijk, dit zal door de omgevingsbalie beoordeeld worden!

WOONDICHTHEID

streefcijfer in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

- in kleinstedelijk gebied: 25 woningen per ha
- in buitengebied: 15 woningen per ha

RICHTLIJNEN HOOFDGEBOUWEN

INPLANTING

richtlijnen maximale bouwdiepte:

- afgestemd op naastliggende bebouwing
- gelijkvloers: maximaal 17m
- verdieping: maximaal 12m (gemeten vanaf de voorbouwlijn)

richtlijn voorbouwlijn:

- afgestemd op naastliggende bebouwing
- indien ruimtelijk inpasbaar bij voorkeur voldoende diep voor bezoekersparkeren op de oprit

richtlijn achterbouwlijn of bouwlijn ten opzichte van perceelsgrens hoofdtuinzone

- afgestemd op naastliggende bebouwing
- minimaal 10m

richtlijn afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij halfopen of open bebouwing:

- minimaal 3m

BOUWVOLUME

richtlijnen kroonlijsthoogte

- afgestemd op naastliggende bebouwing
- 2 bouwlagen

richtlijnen hellend dak:

- dakhelling: maximaal 45°
- nokhoogte: maximaal 11m

In een verkavelingsvergunning kan een minimaal en maximaal gabarit worden bepaald, waarbinnen men kan bouwen als de aanpalenden akkoord gaan. Wanneer men niet tot een akkoord kan komen, kan in de voorschriften het exact voorkeursgabari* worden vastgelegd dat verplicht moet worden gevolgd.

voorbeeld*:

- bouwdiepte verdieping: 12m
- kroonlijsthoogte: 6m50
- dakhelling: 40°
- nokhoogte: 11m

VERSCIJNINGSVORM

richtlijn gevelafwerking:

- alle gevelvlakken, ook van blinde gevels, van de hoofdgebouwen en bijgebouwen moeten degelijk en esthetisch verantwoord worden afgewerkt. Snelbouwblokken voldoen niet. Hetzelfde parament metselwerk als de voorgevel of een gevelbekleding (leien, hout e.d.) is vereist.

OPPERVLAKTE EN BUITENRUIMTE WOONEENHEDEN

richtlijnen minimale oppervlakte van wooneenheden:

- de gemiddelde oppervlakte van de wooneenheden is minimaal 74m²
- elke wooneenheid (woning, appartement, studio enz.) moet voldoen aan de Vlaamse wooncode

richtlijn minimale buitenruimte:

- elke woongelegenheid moet over een private buitenruimte aansluitend bij de leefruimte, beschikken met een minimale oppervlakte van 9m² per woongelegenheid en een minimum diepte van 2m50.

RICHTLIJNEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN
--

INPLANTING

richtlijn inplanting vrijstaand bijgebouw:

- ofwel op de perceelsgrens mits akkoord van de geuur
- ofwel tegen de perceelsgrens mits akkoord van de geuur
- ofwel op minimaal 3m afstand van de perceelsgrens
- ofwel op minimaal 1 m afstand van de perceelgren in de achtertuin indien de totale hoogte maximaal 3,50 m bedraagt

BOUWVOLUME

richtlijn kroonlijsthoogte vrijstaand bijgebouw:

- maximaal 3m

richtlijnen hellend dak vrijstaand bijgebouw:

- dakhelling: maximaal 45°
- nokhoogte: maximaal 6m

richtlijn oppervlakte vrijstaand bijgebouw:

- gezamenlijke oppervlakte van alle vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin maximaal 25% van de oppervlakte van de achtertuin met een maximum van 100m²

VERSCIJNINGSVORM

idem verschijningsvorm hoofdgebouwen

RICHTLIJNEN TUINZONES

AFMETINGEN

richtlijn diepte tuinzone
- minimaal 10m

VERHARDINGEN

richtlijnen materiaal en aanleg verhardingen

- verhardingen maximaal met waterdoorlatende materialen (grind, grastegels, waterdoorlatende klinkers enz.) of materialen toegepast met brede voeg
- waterdichte vlakken beperken tot de verhardingen van de terrassen en strikt noodzakelijke toegangen, op voorwaarde dat ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking op eigen terrein mogelijk is

INRICHTINGSELEMENTEN

richtlijnen groenelementen

- bestaande waardevolle hoogstammige bomen en houtwallen maximaal te bewaren
- nieuwe beplanting streekeigen

AFSLUITINGEN

richtlijnen materiaal afsluitingen:

- afsluitingen bij voorkeur uitgevoerd als een groene scheiding: streekeigen hagen, draad met klimplantbegroeiing enz.
- betonplaten, metalen- en pvc panelen zijn niet gewenst

richtlijn inplanting afsluitingen:

- ofwel op de perceelsgrens mits akkoord van de buur;
- ofwel tegen de perceelsgrens

richtlijn afmetingen afsluitingen zij- en achtertuintzone:

- hoogte: maximaal 2m

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen uiteraard steeds beperkingen worden opgelegd.

OVERIGE RICHTLIJNEN

INRIT PARKEERGARAGE OF KELDER

Ondergronds parkeren vanaf 4 wooneenheden (appartementen)

richtlijnen parkeergarage of kelder in watergevoelig gebied:

- in watergevoelig gebied de inrit naar een parkeergarage of kelder aan te leggen met een drempel van minstens 15cm boven het peil van de weg om mogelijke wateroverlast te voorkomen
- Maximale gemiddelde hellingsgraad van hellende in- en uitritten: hellingsgraad max. 4 % over de eerste 5 meter uit de rooilijn

AANTAL FIETSS TALPLAATSEN EN PARKEERPLAATSEN

richtlijn aantal fietsstalplaatsen

- 1 fietsstalplaats per slaapkamer + 1 extra, zo dicht mogelijk bij de woning en bij voorkeur gelijkvloers

richtlijn aantal parkeerplaatsen

- 1,5 parkeerplaats per wooneenheid (wordt afgerond naar boven)

AFVAL

Bij appartementen , aaneengesloten bebouwing dient er een plaats voorzien te worden waar het afval verzameld kan worden (in de kelder of tuinzone)

Bij nieuwe projecten vanaf 25 woongelegenheden worden ondergrondse afvalcontainers voorzien; bij minder woongelegenheden wordt er onderzocht of er ondergrondse geplaatst kunnen worden i.s.m. bestaande woningen

Toelichting minimumoppervlakte:

Vlaamse Wooncode als richtlijn:

*Een woning is aangepast aan de grootte van het gezin als de totale vloeroppervlakte van de woonlokalen groot genoeg is, en als er voldoende woonlokalen zijn voor het aantal personen.
Woonlokalen zijn de woonkamer, keuken en slaapkamer(s). Een belangrijke opmerking bij studio's gerealiseerd vóór 1 februari 2008 is dat de oppervlakte van de badkamer bij onderzoeken vanaf 14 mei 2011 zal bijgeteld worden tot een maximum van 3 m² als de woonkamer tussen 15 en 18 m² meet.*

Voor woningen moet de totale vloeroppervlakte van de woonlokalen minstens:

- 18 m² zijn voor 1 persoon,
- 27 m² voor 2 personen,
- 40 m² voor 3 personen,
- 50 m² voor 4 personen,
- 60 m² voor 5 personen,...
- Voor 2 bewoners moeten er minstens 1 of 2 woonlokalen zijn, voor 3 personen minstens 3, voor 4 of 5 personen minstens 4, en 6 tot 8 personen hebben minimaal 5 woonlokalen nodig.

- Opgelet: hierbij tellen alleen ruimten met een plafondhoogte van minstens 220 cm; bij hellende plafonds telt de ruimte met een vrije hoogte groter dan 180 cm. Lokalen die kleiner zijn dan 4 m² of die nergens 220 cm hoog zijn tellen niet mee.

Bergingen en badkamers zijn geen woonlokalen!

Cfr. Technisch verslag geschiktheid van woningen:

Deel D: Bezettingsnorm

TOELICHTING

D.1. Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan : de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.