de voorschriften omtrent sommige afmetingen te restrictief waren. Deze bemerkingen werden opnieuw in het ontwerp verwerkt.

1.5 De stedenbouwkundige regels van de verordening

In het tweede gedeelte van deze verordening worden de te volgen stedenbouwkundige regels van deze verordening omschreven. Deze regels en voorschriften hebben een verordende kracht en dienen dus steeds nageleefd te worden.

In navolging van het advies van de provincie werden deze regels en voorschriften opgedeeld in 5 thema's om de leesbaarheid van deze verordening voorop te stellen.

De stedenbouwkundige regels die niet weerhouden werden na het overleg, werden als richtlijnen toegevoegd achter dit hoofdstuk.

2 De stedenbouwkundige regels van de verordening

2.1 Thema 1 : Eengezinswoningen

§1. Toepassingsgebied

- De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

- Dit thema is van toepasbaar op:
  - het oprichten van eengezinswoningen en dit voor individuele woningen al dan niet in groepswoningbouw of verkavelingen met of zonder wegenis
  - een functiewijziging met als doel de creatie van eengezinswoningen
  - het herbouwen van eengezinswoningen
  - het verbouwen van eengezinswoningen
  - het opsplitsen/opdelen van een eengezinswoning met uitzondering van zorgwonen.

- Dit thema regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen waarborgen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Indien een aanvraag hiermee in strijd wordt geacht, ook al voldoet de aanvraag aan de regels binnen dit thema, zal de vergunningverlenende overheid, steeds kunnen weigeren.

§2. Bouworde

- De bouworde is gesloten, halfopen of open, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, verkaveling onder volgende voorwaarden:

  - de bestaande bouworde van open, halfopen of gesloten bebouwing dient als volgt gerespecteerd te worden: hoofdgebouwen worden verplicht op de kavelgrens opgericht indien op het aanpalend perceel aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van bestaande bebouwing in halfopen of gesloten orde, en voor zover dit gebouw niet getroffen wordt door een rooilijn;

  - de minimale gevelbreedte voor gesloten, halfopen en open bebouwing bedraagt 7,00m tenzij het een restperceel (zie definities) betreft;

- In volgende gevallen kan van deze voorwaarden afweken worden, voor zover met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkaveling wordt aangetoond dat hierdoor een betere ruimtelijk ordening kan worden bereikt:
  - hoekgebouwen;
  - gebouwen op ingesloten onbebouwde percelen, voor zover dit genoodzaakt is om op het perceel een bewoonbaar gebouw op te kunnen richten. Met ingesloten percelen worden percelen bedoeld waarvan de aanpalende zijkavels aan beide zijden bebouwd zijn.

- Volgende voorwaarden zijn steeds geldig:
  - private tuinen van bestaande gebouwen dienen tenminste een diepte van 10,00m te behouden, te rekenen vanaf de uiterste achtergevelbouwlijn. Indien deze tuinen minder diep zijn, dient hun bestaande diepte behouden te blijven;
  - bij nieuwe bebouwing dient de privacy naar de achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd te worden;

§3. Voorgevelbouwlijn (voortuinstrook)

- De voorgevelbouwlijn van gebouwen bedraagt minimum 6,00m uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg;

- De bestaande voorgevelbouwlijnen van de aanpalende percelen dienen gevolgd te worden indien:
  - de privacy van de aanpalende percelen in het gedrang komt;
  - het wenselijk is de bestaande voorgevelbouwlijn te volgen in geval van een historisch gegroeid woonlint;

§4. Bouwdiepte

- maximum 15,00m voor het gelijkvloers (, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 10meter achter de achterste achtergevelbouwlijn

- maximum 12,00m voor de verdiepingen en het dakvolume;

- Indien het gelijkvloers en de verdieping een bouwdiepte heeft van maximaal 13,00m, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 10,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn, kan de verdieping ook een bouwdiepte hebben van maximaal 13,00m.

§5. Aantal bouwlagen

- Maximum 2 bouwlagen boven het natuurlijke maaiveld zijn toegestaan. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn,

- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft;

- Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn.

- Een kelder onder het maaiveld is toegelaten. Toegangen vertrekkende vanuit de kelder naar buitenuit toe zijn niet toegelaten in de zijdelingse bouwvrijestroken van 3,00m. Indien het perceel zich bevindt in overstromingsgevoelig gebied is een externe toegang tot een ondergrondse kelder niet toegelaten.

§6. Dakvolume

- De dakvorm is vrij te kiezen.
- Hellende daken hebben een maximale dakhelling van 45°. De vergunningverlenende overheid kan bij een aanvraag tot vergunning de dakhelling reduceren in functie van ongunstige hinder-, bezonning- en privacy aspecten ten aanzien van de aanpalende percelen.
- De dakvorm en de kroonlijst moeten aansluiten op de aanpalende gebouwen. Deze aansluiting dient op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te gebeuren.

§7. Hoogte

- De kroonlijsthoogte bedraagt vanaf het natuurlijke maaiveld maximaal 6meter50 bij een plat dak en 6meter bij een hellend dak;

- De nokhoogte bedraagt maximum 12meter in geval van hellende daken.

§8. Uitsprongen

- Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
  - de uitsprongen in totaal maximum 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen;

- Dakuitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
  - de uitsprong tenminste 0,30m verwijderd is van de voor- en achtergevelvlakken.
  - De halve hoogte van het dak blijft gevrijwaard.
  - de uitsprongen in totaal maximum 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

§9. Vrijstaande bijgebouwen

- De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurd niet-vervallen verkavelingsplan.

- Vrijstaande bijgebouwen zijn slechts toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m^2 en voor zover de terreininname maximum 25% van de tuinzone bedraagt.

§10. Onbebouwde ruimte

- In de voortuinstroken en de tuinstroken grenzend aan het openbaar domein, mogen geen gebouwen of constructies worden opgericht, noch hoogstammige bomen worden aangeplant. De verhardingen dienen te voldoen aan de bepalingen van thema 3 "parkeer- en fietsparkeervoorzieningen" van deze verordening.

§11. Technische installaties

- Technische installaties moeten geïntegreerd worden in de architectuur van het hoofdgebouw.

§12. Afwijkingen

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan voor:

- de herwaardering van cultuurhistorisch erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- gebiedseigen specificaties inzake bouwhoogte en bouwdiepte in functie van de bestaande toestand, de gewenste verdichting en een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik;

2.2 Thema 2: Meergezinswoningen

§1. Toepassingsgebied

- Dit thema bepaalt de regels voor:
  - het oprichten van meergezinswoningen
  - functiewijziging met als doel de creatie van meergezinswoningen
  - het herbouwen van meergezinswoningen
  - groepswoningbouw van meergezinswoningen

- Dit thema is enkel van toepassing in woongebieden zoals aangeduid door de gewestplannen, de plannen van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en in woongebieden type 1 en type 2 zoals opgenomen in de definities.

- De voorschriften in dit thema zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

- Dit thema is niet van toepassing op zorgwonen, huisvesting in toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccomodaties (tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, tehuizen voor andersvaliden, co-housing....).

§2. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

- Dit thema regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen waarborgen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Indien een aanvraag hiermee in strijd wordt geacht, ook al voldoet de aanvraag aan de regels binnen dit thema, zal de vergunningverlenende overheid, steeds de vergunning kunnen weigeren.

- Voor de cultuurhistorische aspecten wordt verwezen naar thema 4.

§3. Projectgebonden bepalingen

- **Duurzaam ontwerp**