



Gemeentelijke bouwverordening

Zitting van 7 juli 1997.

Gewijzigd in zitting van 17 februari 2005, 23 januari 2014, 15 oktober 2015, 5 juli 2016. Gepubliceerd op 10 juli 2016.

Artikel 1.

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- a) Kroonlijsthoogte: de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en het snijpunt van het gevelvlak en van de bovenzijde van het dakvlak.
- b) Bouwdiepte: de afstand, horizontaal gemeten tussen het buitenvlak van de straatgevel en het buitenvlak van de achtergevel.
De uitsprong op de voor-, zij- of achtergevel is op de verdiepingen niet begrepen in de totale bouwdiepte:
 - wanneer het gaat om een niet-overdekte uitbouw, waarvan uit de karakteristieken blijkt dat er geen andere functie kan aan gegeven worden;
 - wanneer bij een overdekte uitbouw de diepte niet meer bedraagt dan 60 om en de gezamenlijke breedte van de uitbouwen per gevelvlak niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte.De diepte van deze uitsprong of uitbouw wordt gemeten haaks op het gevelvlak, de totale breedte horizontaal op het vlak van de buitengevel.
- c) Het dicht bebouwd centrum van Lede en Oordegem: de straten en straatgedeelten, aangeduid op bijgaande uittreksels uit het kadastraal plan, en niet gelegen binnen de perken van een B.P.A..
- d) Rooilijnbreedte: de gemiddelde breedte van het openbaar domein, gemeten voor het bouwterrein.
- e) Entiteit: woongelegenheid, handelszaak, praktijk.
- f) Afmetingen parkeerplaats:
 - ofwel een garage, een garagebox of carport met de volgende minimumafmetingen: 5 m lang, 2,75 m breed en een minimum vrije hoogte van 1,80 m langs de toegangszone voor de wagen;
 - ofwel een standplaats in een overdekte ruimte of in open lucht met de volgende minimumafmetingen: 4,50 m lang op 2,25 m breed en een vrije hoogte van 1,80 m.

Artikel 2.

In het dicht bebouwd centrum van Lede en Oordegem, omschreven in artikel 1c, gelden bij nieuwbouw, verbouwing en uitbreidingswerken volgende maximumafmetingen:

- a) In straten met een rooilijnbreedte vanaf 10 m:
 - een kroonlijsthoogte van maximum 9 m;
 - een bouwdiepte op de verdiepingen van maximum 13 m.
- b) In straten met een rooilijnbreedte minder dan 10 m:
 - een kroonlijsthoogte van maximum 6 m;
 - een bouwdiepte op de verdieping van maximum 12 m.
- c) De helling van de dakvlakken wordt beperkt tot maximum 45°. Bij meergezinswoningen zijn woongelegenheden onder dak mogelijk in duplexvorm waarbij op het tweede niveau onder dak enkel slaapkamers en badkamers toegestaan zijn.
- d) Dakuitbouwen zijn toegelaten:
 - met een hoogte van maximum 2,50 m, gemeten vanaf de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot;
 - de totale breedte van de uitbouwen mag per gevel niet meer bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte.
- e) Indien de bouwlijn niet samenvalt met de rooilijn wordt de diepte van de achteruitbouwstrook bijgeteld bij de rooilijnbreedte; in dat geval gelden de regels, toepasselijk op een rooilijnbreedte van die nieuwe afmeting.
- f) Van voorgaande beperkingen kan worden afgeweken:
 1. bij aanbouw aan een bestaand gebouw met grotere afmetingen dan deze vermeld in artikel 2, doch uitsluitend ter afwerking van bestaande aanbouwgevels;
 2. voor de oprichting van andere gebouwen dan woningen, buiten de strook bedoeld voor woongebouwen.
- g) Indien boven de maximale kroonlijsthoogte slechts één bouwlaag gerealiseerd wordt, mag deze met plat dak uitgevoerd worden zolang dit volume binnen het maximale gabariet blijft.

Artikel 3.

Buiten de zones omschreven in artikel 1c, en voor zover niet begrepen in een goedgekeurd B.P.A. of in een niet-vervallen verkaveling, gelden bij nieuwbouw, verbouwing en uitbreidingswerken volgende maximumafmetingen:

- a) Kroonlijsthoogte: max. 6 m.
- b) Bouwdiepte op de verdieping:
 1. voor het type gesloten en halfopen bebouwing : maximum 12 m;
 2. voor het type vrijstaande bebouwing : maximum 12 m, waarbij de achtergevel zich op maximaal 18 m achter de meest vooruitgeschoven voorgevel mag bevinden.
- c) De helling van de dakvlakken: max. 45°.
- d) Dakuitbouwen zijn toegelaten:
 - met een hoogte van max. 2,5 m, gemeten vanaf de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot;
 - de totale breedte van de uitbouwen mag per gevel niet meer bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte.

- Indien de dakuitbouw zich onder de maximaal toegestane kroonlijst bevindt, mag de totale breedte van de uitbouwen per gevel niet meer bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte.
- e) Indien boven de maximale kroonlijsthoogte slechts één bouwlaag gerealiseerd wordt, mag deze met plat dak uitgevoerd worden zolang dit volume binnen het maximale gabariet blijft.
- e) Van deze regel kan worden afgeweken:
 1. ter afwerking van bestaande aanbouwgevels;
 2. voor de oprichting van andere gebouwen dan woningen, buiten de strook bedoeld voor woongebouwen.

Artikel 3bis.

De werken en handelingen opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, geldt eveneens binnen de grenzen van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene plannen van aanleg, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen ook als deze werken of handelingen strijdig zijn met de voorschriften van deze gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene plannen van aanleg, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen.

Artikel 3ter. Parkeerplaatsen bij meergezinswoningen (inbegrepen handelszaken e.d.)

Dit artikel is van toepassing bij:

- nieuwbouw meergezinswoning (ev. in combinatie met andere entiteiten);
- verbouwen naar meerdere aparte entiteiten.

Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt (0,5 wordt afgerond naar de hogere eenheid):

- voor 2 tot 4 entiteiten: 1 parkeerplaats per entiteit;
- vanaf de 5e entiteit: 1,5 parkeerplaats per entiteit.

Bij verbouwing van een ééngezinswoning zonder parkeerplaatsen naar meerdere entiteiten mag één parkeerplaats minder voorzien worden.

Voor gebouwen met 5 entiteiten of meer dienen bezoekersparkeerplaatsen (inbegrepen in het totaal aantal parkeerplaatsen) voorzien te worden, berekend als volgt: aantal bezoekersparkeerplaatsen = $0,3 \times \text{totaal aantal entiteiten}$. Deze plaatsen mogen niet als individuele garageboxen worden opgericht en moeten daartoe worden aangeduid op het bouwplan.

Voor de toegang en het aantal parkeerplaatsen voor mindervaliden is de gewestelijke verordening van toepassing. De parkeerplaatsen voor mindervaliden kunnen als bezoekerstoegankelijk beschouwd worden.

De minimale wegbreedte bij eenrichtingsverkeer dient ter hoogte van de parkeerplaatsen (haaks of schuin t.o.v. de toegangsweg ingeplant) minimum 4 m

te bedragen, bij tweerichtingsverkeer minimum 6 m (op basis van advies brandweer en verkeersdienst).

Vanaf 5 entiteiten dient een fietsenstalling voorzien te worden (minimum 1 standplaats per entiteit) en een gemeenschappelijke bergruimte voor afval.

De voortuin en de tuin mogen maximum 75% verhard worden. Voor de toepassing van dit artikel worden waterdoorlatende verharding, steenslag en dolomiet als verhard beschouwd. De oppervlakte van een groendak kan voor 50% beschouwd worden als niet-verhard.

Artikel 3quater. Meergezinswoning

Bij elke woongelegenheden dient direct aansluitend bij de woongelegenheden een niet-overdekte buitenruimte van minimaal 5 m² voorzien te worden.

De gemiddelde bewoonbare oppervlakte van de individuele woonentiteiten dient per bouwproject vanaf 5 woonentiteiten minimaal 90 m² te bedragen (onder dak minimaal 1,8 m vrije hoogte). Niet overdekte buitenruimten kunnen tot een oppervlakte van 5 m² meegerekend worden in de bewoonbare oppervlakte.

De minimale inhoud van de regenwaterput bedraagt 1000 l/20 m² dakoppervlakte (horizontaal gemeten). Elk gelijkvloers appartement dient te beschikken over een installatie voor hergebruik.

Artikel 3quinqües. Diverse bepalingen

Per bouwblok is een maximale aansluiting met het openbaar domein van 8 m toegestaan. Een bredere aansluiting kan toegestaan worden mits gemotiveerde toelating.

Artikel 3sexies. Afwijkingen

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op deze verordening. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;
- een grote omvang van het aangevraagde project;
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken.

Artikel 3septies. Algemene bepaling

Elke aanvraag wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, die wordt beoordeeld overeenkomstig volgende principes:

De ruimtelijke ordening 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.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
2. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.
3. Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Dit kan er toe leiden dat de aanvraag toch niet wordt vergund hoewel de aanvraag voldoet aan de overige artikels van deze verordening.