

1. CENTRUMGEBIED

1.1 Bestemmingsomschrijving

1.1.1 Centrumgebied

Bebouwing met een hoofdzakelijk gesloten karakter en een diversiteit van kleinschalige handels-, diensten- en horecafuncties en beperkte ambachtelijke activiteiten verweven met de woonfunctie onder de vorm van eengezins- en meergezinswoningen.

1.1.2 Bestemming

Zijn toegelaten: woonegelegenheden, hetzij eengezinswoningen, hetzij meergezinswoningen, detailhandel, diensten, horeca en beperkte ambachtelijke activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving. Het bestaande tankstation (deelzone met asterisk (*)) kan verder worden geëxploiteerd en kan worden heringericht of heropgericht waarbij de bebouwing en/of installaties moeten worden voorzien binnen de begrenzing van de deelzone.

Zijn verboden: dancings en nieuwe tank- en benzinestations evenals alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten.

1.1.3 Bijzondere bepalingen

- In onderhavig centrumgebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.
- Het is verboden hoofdgebouwen (her)in te richten zonder woonfunctie op het zelfde perceel. Bij samenvoeging van percelen dient minstens één woonegelegenheid per 15 m gevelbreedte te worden voorzien.
- Per woonegelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien te worden van minimum 5 m² onder de vorm van een balkon of terras.

1.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

1.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn tenzij een uiterste bouwlijn is aangeduid op plan. Achteruitbouwstroken in de grootteorde van 1,00 m ten aanzien van de rooilijn zijn toegelaten (in functie van bestaande toestand-situaties kan deze achteruitbouwafstand meer dan 1,00 m zijn), mits de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. In geval van hoekpercelen wordt de korte straatzijde als voorbouwlijn beschouwd. De voorbouwlijn kan de volledige rooilijn omvatten voor zover voldaan wordt aan art. 1.2.3, in voorkomend geval worden de perceelszijden die tegenover de voorbouwlijn(en) zijn gelegen als achterkavelgrens beschouwd.

1.2.2 Plaatsing ten opzichte van zijkavelgrenzen

Aanbouw verplicht indien de toestand op het aanpalend perceel dit oplegt, dit betekent dat steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens dient te worden aangebouwd. Indien de perceelsbreedte echter meer dan 20 m bedraagt en de breedte van de aanpalende percelen bedraagt meer dan 12 m kan ervoor geopteerd worden aan een of aan beide zijden een bouwvrije strook van 3 m te respecteren mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort. Indien de perceelsbreedte meer dan 12 m bedraagt en de breedte van een aanpalend perceel bedraagt tevens meer dan 12 m kan ervoor

geopteerd worden aan deze zijde een bouwrijke strook van 3 m te respecteren (halfopen bebouwing) mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort. In voorkomende gevallen dient voorafgaandelijk een principieaanvraag voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en schepenen.

1.2.3 Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- op het gelijkvloers: 0 m voor zover de bouwhoogte op de achterkavelgrens beperkt wordt tot 2.60 m in geval palend aan zone 3 - residentieel woongebied - en 3 m in de andere gevallen waarna het volume mag toenemen onder een hoek van 35°.
- op de verdieping: 1,5 maal de gekozen kroonlijsthoogte met een minimum van 5 m voor zover de maximale bouwdiepten worden gerespecteerd; deze regel geldt niet in geval van hoekpercelen alwaar de hoogte op de kavelgrens beperkt wordt tot 3 m behalve voor deze delen waarbij de naburige bebouwing een grotere hoogte heeft ter hoogte van de gemeenschappelijke kavelgrens of in geval van gezamenlijke uitvoering.

1.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

1.3.1 Vormgevingsaspecten

Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet in parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen in parament worden afgewerkt.

Het voorzien van garagepoorten wordt verboden:

- indien de perceelsbreedte minder dan 6 m bedraagt
- indien er een te grote herhaling aan garagepoorten bestaat in betrokken straatsegment.

1.3.2 Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers: vrij
- verdieping: 12 m vanaf de voorbouwlijn tenzij een uiterste grens voor bebouwing op de verdieping is aangeduid op plan.

1.3.3 Bouwhoogtebepalingen

In de strook waar verdiepingen zijn toegelaten (art.1.3.2):

- maximum 3 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 4,00 m toebedacht voor het gelijkvloers en 3,00 m voor de verdieping) tenzij het aantal bouwlagen is aangeduid op plan.
- maximale nokhoogte: 7,00 m boven de kroonlijsthoogte
- in bijkomende orde mag in het dakvolume maximum 1 woongelegenheid per min. 5 m gevelbreedte worden ingericht waarbij in het eventueel duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten.

In de strook waar enkel gelijkvloerse bebouwing is toegelaten (art.1.3.2):

- voor zover voldaan wordt aan art. 1.2.3 wordt een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m toegelaten.

1.3.4 Dakvorm

Overwegend hellend: maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° bedragen en maximaal 50°. In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen met parament te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij de vergunningsaanvragen in detail

te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

1.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omliggende gebouwen.
 - Daken: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.
- Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

1.5 Uitbouwen:

- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn of de uiterste bouwlijn wordt gebouwd; is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0,50 m toegelaten tot maximaal 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m. De vrije hoogte onder dergelijke uitbouw dient minstens 2,70 m te bedragen.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 1/2 van de lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen in de zin van dakaccenten toegelaten met verticale wandsegmenten evenwijdig aan de gevel en een maximale hoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3,50 m en op een minimale afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

1.6 Afsluitingen:

Op de niet bebouwde zij- en achterkavelgrenzen zijn op de volledige diepte van het perceel afsluitingen in metselwerk, hout, palen en draad en/of levende hagen van maximaal 2,60 m hoog toegelaten.

1.7 Zone voor hovingen:

Het betreft de niet bebouwde perceelsdelen waar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m² in functie van garages en bergingen is toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord en de draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet wordt overschreden. De hoogte bedraagt maximaal 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m indien de hoogte op de perceelsgrens beperkt wordt tot 2,60 m; de laatstbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten voor zover ze duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschaalde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m, vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. Bij het bouwen op een achterkavelgrens die paalt aan zone 3 -residentieel woongebied- dient de

kroonlijsthoogte aldaar beperkt te worden tot 2,60 m. In geval van het oprichten van gegroepeerde garages dient minstens 20% van de oppervlakte, die wordt ingenomen door de garages en de verhardingen in functie van ontsluiting en toegankelijkheid, te worden voorzien van groenaanplantingen. Per drie garages dient minstens een hoogstammige boom te worden aangeplant. De aanplanting van een hoogstammige boom, al dan niet met boomrooster, wordt gelijk gesteld met een groenaanplanting van 25 m².

1.8 Algemene bepalingen:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.