

3 RESIDENTIEEL WOONGEBIED

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Residentieel woongebied

Bebouwing hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen in een groen kader.

3.1.2 Hoofdbestemming:

Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: vrijstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen: per woongelegenheden is er 1 garage, carport of parkeerplaats op het perceel verplicht.

In geval van gekoppelde bebouwing dienen beide woningen harmonisch op elkaar aan te sluiten en als één concept te worden ontwikkeld.

3.1.3 Nevenbestemming:

Maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder voor de woonomgeving teweeg brengen; tank- en benzinestations zijn uitgesloten.

3.1.4 Bijzondere bepaling

- Indien de gemiddelde perceelsdiepte meer dan 70 m bedraagt wordt bouwen in tweede lijn toegelaten onder volgende voorwaarden: de breedte van de private toegangsweg naar het achterliggend perceelsdeel dient minstens 3 m te bedragen en dient minstens 3 m van aanpalende bebouwing te zijn gesitueerd. Ten opzichte van alle perceelsgrenzen dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd. In bijkomende orde dient de afstand tussen de voorliggende woning en de woning in tweede lijn minstens 20 m te bedragen waarbij de aanleg van de tuin op zodanige manier gebeurt dat de privacy van de aanpalende woningen wordt gegarandeerd. Dit dient te blijken uit een bindend beplantingsplan dat bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd.
- In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

3.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens:

- indien de uiterste grens voor bebouwing niet is aangeduid op plan: minimum 5 m.

3.2.2 Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens(zen):

- indien als open bebouwing opgevat: minimum 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.
- indien als halfopen bebouwing opgevat: minimum 4 m (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m aan de andere zijde.

3.2.3 Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

- 8 m, deze afstand kan gereduceerd worden tot 5 m indien de kroonlijsthoogte op de achterste bouwlijn beperkt wordt tot 3 m, ingeval van bijgebouwen tot maximaal 30 m²

kan deze afstand op 1 m worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

3.2.4 Maximale terreinbezetting:

Maximaal 40% van het perceel mag worden ingenomen door bebouwing.

3.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.3.1 Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m
- verdieping: 15 m

3.3.2 V/T: maximum 0,8

3.3.3 Bouwhoogtebepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: 2 (de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 m)
- maximum nokhoogte: 7 m boven de kroonlijsthoogte.

3.3.4 Dakvorm: vrij.

3.4 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 omringende 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.

3.4.1 Uitbouwen:

- Vanaf de eerste verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,70 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- 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 2,5 m en een maximale nokhoogte van 3,5 m en op een minimum afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

3.4.2 Afsluitingen:

bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd:

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk met een maximale hoogte van 0,80 m en/of levende hagen van maximum 1,80 m hoog toegelaten
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden afsluitingen op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2,00 m toegelaten. Op de perceelsgrenzen die samenvallen met de BPA-grens zijn enkel levende hagen, al dan niet in combinatie met palen en draad, met een maximale hoogte van 2,60 m toegelaten.
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

3.4.3 Zone voor hovingen:

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m, waar één nutsgebouw van maximaal 30 m² in functie van autostalplaats en berging is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten 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. Indien het nutsgebouw gekoppeld wordt aan het hoofdgebouw dient de plaatsing voorzien te worden binnen de maximale bouwdiepte voor hoofdgebouwen.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking 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 veredeld hout eveneens toegelaten
- Carports: het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
- Indien de afstand tot de perceelsgrens 4 m bedraagt:
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
 - Indien de afstand tot de perceelsgrens 3 m bedraagt:
 - plaatsing: hetzij tot op 0,60 m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende.
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, 2 zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

3.5 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.