

ZONE 1 ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijnrood.
- Het betreft een zone waar reeds uitgevoerde projecten van sociale woningbouw met een hogere dichtheid gesitueerd zijn en waarvan de nog vrij liggende delen dezelfde bestemming krijgen in een architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid door middel van rijbouw of groepsbouwprojecten.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1
Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Eengezins- en meergezinswoningen en daarbijhorende koeren en hovingen.

Zijn niet toegelaten:

Bedrijven, handel en functies die vreemd zijn aan de woonbestemming.

1.2. Nevenbestemming

Zijn toegelaten als nevenbestemming: bergingen.

Artikel 2
Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

2.1.1. Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, zijn van toepassing:

- bij aaneengesloten bebouwing: 50%
- bij groepsbouwprojecten: 60%

2.2. Plaatsing van hoofdgebouwen

2.2.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De plaatsing van de voorgevel van het hoofdgebouw ten opzichte van de weggrens zal worden vastgelegd in een verkavelingsplan voor betrokken zones waarbij bouwen op de rooilijn kan toegelaten worden indien de breedte van het openbaar domein ter hoogte van deze zones minimaal 12 m bedraagt.

2.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Ten opzichte van de vrije gevels dient een onbebouwde zijstrook van tenminste 3,00 m breedte tegenover de betrokken zijkavelgrens te worden gerespecteerd.

2.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- op het gelijkvloers: 5 m.
- op de verdiepingen: minimum twee maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn.

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij mits aan de bepalingen van artikel 2.1. en 2.2.3. wordt voldaan.
- De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12,00 m, in geval van aaneengesloten bebouwing en voor zover de bepalingen van artikel 2.2.3. worden gerespecteerd. In geval van groepsbouwprojecten is de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen vrij mits aan de bepalingen van artikel 2.2.3. wordt voldaan.

2.4. Verplichte bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m en een nokhoogte van maximum 14,00 m boven het referentiepeil.
- Voor de gedeelten waar geen verdieping is toegelaten: maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,00 m boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 6,00 m boven het referentiepeil.

2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij voor zover voldaan wordt aan artikel 2.8.

2.6. Dakterrassen en dakkapellen

Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 m te bedragen.

Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 m boven het peil van de kroonlijst.

Meerdere dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden
- de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 50% van de betrokken gevelbreedte.

2.7. Uitbouwen

Op de verdiepingen is in de voor- en achtergevel een uitbouw toegelaten van maximum 0,60 m diepte ten opzichte van de rooilijn of de maximale bouwdiepte, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen
- maximum breedte 4,00 m
- met een uitbouw over de weggrens kleiner dan de voetpadbreedte, verminderd met 0,75 m.

2.8. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

In algemene zin, d.w.z. wanneer het aanpalende gebouw beantwoordt aan onderhavige bebouwingsvoorschriften zal ernaar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten op deze van het aanpalende gebouw.

2.9. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden: betonplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

Artikel 3. Inrichting van de koeren en hovingen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

3.1. Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw mogen de peilen van het bestaande bodemoppervlak met max. 40 cm gewijzigd worden.

3.2. Toegelaten verhardingen

3.2.1. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen volledig ingericht te worden als tuin; maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

3.2.2. Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

3.3. Inritten

3.3.1. De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 m per inrit.

3.3.2. Binnen de eerste vijf meter van de voortuinstrook, uit de rooilijn gemeten, is een helling naar een garage, beneden het referentiepeil, verboden.

3.4. Toegelaten bijgebouw

Terreinbezetting:

Samen met het hoofdgebouw mogen de percentages voorzien in artikel 2.1. niet overschreden worden; de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30% bedragen van deze bezet door de hoofdgebouwen.

Plaatsing:

Op minimum 2,00 m van de kavelgrenzen of op een kavelgrens mits ruimtelijk verantwoord.

Gabariet:

Maximale hoogte van de kroonlijst: 3,00 m boven het referentiepeil; deze hoogte mag toenemen onder een hoek van maximaal 35° ten opzichte van het horizontale vlak en tot een maximale nokhoogte van 5,00 m boven het referentiepeil.

Dakvorm:

De dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die palen aan het openbaar domein en voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw; in het eerste geval zijn hellende dakvlakken verplicht met een nok evenwijdig aan de weggrens, in het tweede geval is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.

Materialen:

Vrij, mits duurzaam en esthetisch verantwoord (zie 2.9.).

3.5. Erfscheidingen

De plaatsing van erfscheidingen is toegelaten op al de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen.

Materialen: levende hagen (eventueel versterkt met palen en draad).

Hoogten: kruin van de haag ten hoogste 2,00 m boven het referentiepeil.

3.6. Diversen

3.6.1. In de voor- en zijtuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden.

3.6.2. Het vellen van hoogstammen op meer dan 5,00 m van bestaande of ontworpen bebouwing is verboden, tenzij wordt aangetoond dat de hoogstam een gevaar betekent voor de betrokken bebouwing.

3.6.3. Het plaatsen van masten en pilonen is verboden.

Artikel 4. Openbare groenvoorzieningen

Bij de organisatie van nog niet gerealiseerde deelzones dient minimaal 5% van de zone-oppervlakte voorbehouden te worden voor de aanleg van openbare groenvoorzieningen onder de vorm van een buurtpleintje. Deze groenvoorziening dient centraal in de betrokken deelzone te worden voorzien en mag niet versnipperd worden noch deel uitmaken van het normaal te voorzien openbaar domein in functie van de ontsluiting. Bij het indienen van een verkavelingsaanvraag of een bouwaanvraag voor een groepsbouwproject voor bedoelde zones zal getoetst worden in hoeverre aan deze voorwaarden wordt voldaan en zal dit als criterium gelden bij het al dan niet toekennen van een vergunning.