

ZONE 4 ZONE VOOR GEKOPPELDE EN VRIJSTAANDE BEBOUWING

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje met aanduiding van de fasering
- Het betreft grotendeels een nog te ontwikkelen woonzone aansluitend op de zones voor geschakelde en gekoppelde bebouwing. De zone is bestemd voor eengezinswoningen in een groen kader waarbij toch gestreefd wordt naar beperkte vormen van verdichting door het voorzien van een minimaal percentage aan gekoppelde bebouwing. De zone is opgedeeld in drie deelzones die fasegewijs kunnen worden ontwikkeld.

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Eengezinswoningen en daarbijhorende koeren en hovingen. De bestemming in de deelzones van fase II en fase III kan slechts gerealiseerd worden nadat 60% van de voorgaande fases (resp. fase I en II) gerealiseerd is, dit wil zeggen dat minstens 60 % van de kavels effectief bebouwd is wat moet blijken uit een bij te voegen motivering tot aansnijding.

1.2. Nevenbestemming

Zijn toegelaten als nevenbestemming: bergingen.

1.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

1.3.1. De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor koeren en hovingen.

1.3.2. De zone aangeduid met een asterisk (*) betreft een bestaande bedrijfsruimte alwaar de huidige activiteiten kunnen worden verdergezet in zover ze geen abnormale hinder voor de buurt teweeg brengen. Als nabestemming geldt voor betrokken deelzone de woonbestemming conform de voorschriften van onderhavige zone. Zolang de bedrijfsbestemming van toepassing is dient voorzien te worden in de nodige buffering van het bedrijf teneinde elke hinder (zowel visueel als akoestisch) ten opzichte van de woonzone te ondervangen. Daartoe dient een volledig te beplanten buffer met een minimale breedte van 3,00 meter rond het bedrijf te worden voorzien. De aanwezigheid van deze buffer is een voorwaarde tot het toekennen van vergunningen (zowel stedebouwkundige als milieuvergunningen) voor het bedrijf in deze zone. Indien de buffer niet op het bedrijfsp perceel zelf kan aangelegd worden dient de eigenaar het nodige te doen teneinde de buffer op aanpalende percelen te kunnen realiseren (cfr zone 6 (*)).

1.3.3. Bij iedere verkavelingsaanvraag in betrokken zone dient minstens 1/4 van de kavels voorbehouden te worden voor gekoppelde bebouwing. Er dienen in het verkavelingsplan voldoende garanties ingebouwd te worden dat dit effectief kan gerealiseerd worden.

Artikel 2 Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

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

- bij halfopen bebouwing: 50%
- bij vrijstaande bebouwing: 40%

2.2. Vloerindex V/T

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

- bij halfopen bebouwing: 0,75
- bij vrijstaande bebouwing: 0,50

2.3. Plaatsing van hoofdgebouwen

2.3.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

Minimum 5,00 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2,00 m worden gereduceerd over een deelzone van maximaal 15 m², op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte op die afstand beperkt wordt tot 3,00 m en slechts toeneemt onder een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak. De berging van voertuigen moet steeds op minimum 5,00 m van de weggrens verwijderd blijven.

2.3.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

In geval van gekoppelde bebouwing wordt de ene zijgevel op de kavelgrens gebouwd en dient een onbebouwde strook van 3,00 m ten opzichte van de vrije gevel te worden gerespecteerd. In geval van vrijstaande bebouwing dient een bouwvrije strook van 4,00 m ten opzichte van de zijkavelgrenzen te worden gerespecteerd. De keuze voor gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing dient te worden vastgelegd in een verkavelingsplan (cfr art 2.11).

2.3.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

Een afstand van tenminste 2 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd met een minimum van 8,00 m.

2.4. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20,00 m
- de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12,00 m; voor zover kan worden voldaan aan artikel 2.3.3.

2.5. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 m boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12,00 m.

2.6. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Op die percelen waar voor open bebouwing geopteerd wordt is de dakvorm vrij. Op die percelen waar dient aangesloten op aanpalende gebouwen zal er naar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten (zie artikel 2.9.).

2.7. 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 m 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.

2.8. 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 1,80 m

2.9. Aansluiting van hoofd- en bijgebouwen op bestaande of vergunde, aanpalende gebouwen

Indien aansluiting op bestaande of vergunde, aanpalende gebouwen is verplicht of wordt verkozen zal er naar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen harmonieus te laten aansluiten op deze aan het aanpalende gebouw. Aansluiting dient gezocht door het gebruik van passende dakvormen (plat, boogvormig, hellende dakvlakken), borstwering, enzomeer.

Bouwaanvragen zullen de grafische gegevens vermelden over het gabarriet en de materialen van aanpalende gebouwen en de aansluitingsaspecten grafisch voorstellen.

2.10. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

2.11. Bebouwingstypologie

In onderhavige bestemmingszone dient minstens 1/3 van het kavelaanbod voorzien te worden voor gekoppelde bebouwing. Daartoe dienen in de verkavelingsplannen sluitende garanties te worden ingebouwd. Er kan slechts een verkavelingsaanvraag goedgekeurd worden binnen deze zone als aan deze voorwaarde wordt voldaan wat duidelijk moet blijken uit het verkavelingsplan en de erbij horende voorschriften en motivering.

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 maximaal 0,40 m worden gewijzigd. I

3.2. Toegelaten verhardingen

De koeren en hovingen dienen ingericht als tuin; maximaal éénderde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3. Inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 m per inrit. Per woongebouw mag slechts 1 inrit worden voorzien.

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 met een maximum van 30 m²

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 de nok evenwijdig aan de weggrens, in het tweede geval is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.

Materialen:

Vrij, mits duurzaam, esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving (zie 2.10).

3.5. Efscheidingen

Op de weggrens is de plaatsing van efscheidingen niet verplicht. Ingeval van plaatsing kan worden gekozen voor, ofwel, een gesloten structuur bestaande uit levende hagen, ofwel, voor een open structuur bestaande uit houten of betonnen paaltjes met horizontale liggers met een maximale hoogte van 1,80 m in het eerste geval en 0,80 m in het tweede geval.

Op de zij- en achterkavelgrenzen is de plaatsing van efscheidingen toegelaten op de niet-bebouwde kavelgrenzen, onder de vorm van levende hagen, ondersteund door draad. De toegelaten hoogte van de bovenkant van de kruin van de haag zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.6. Diversen

3.6.1. In de tuinstroken 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.