

# 1 BEBOUWING MET GESLOTEN KARAKTER

## 1.1 Bestemmingsomschrijving

### 1.1.1 Gesloten bebouwing.

Bebouwing met een hoofdzakelijk gesloten karakter en een woonfunctie onder de vorm van eengezinswoningen. Op een aantal plaatsen komen tevens meergezinswoningen voor evenals beperkte handelsactiviteiten.

### 1.1.2 Hoofdbestemming

Woongelegenheden onder de vorm van eengezinswoningen en in de gekruist gearceerde gedeeltes kunnen tevens meergezinswoningen worden voorzien.

### 1.1.3 Nevenbestemming

Maximaal 30% van de vloeroppervlakte mag worden ingenomen in functie van diensten en kantoren voor zover deze geen ontoelaatbare hinder voor de woonomgeving teweeg brengen. Bestaande detailhandels- en horecavestigingen kunnen worden bestemd en dynamisch verbouwd in functie van de exploitatie. Tank- en benzinstations zijn verboden.

### 1.1.4 Bijzondere bepalingen

- 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.
- Per woongelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien te worden van minimum 5m<sup>2</sup> onder de vorm van een balkon of terras voor zover geen tuin aanwezig is.
- Voor de woningen die zijn getroffen door een uiterste bouwgrens dient deze grens gerealiseerd te worden bij herbouw. Instandhoudingswerken zijn steeds toegelaten.

## 1.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

### 1.2.1 Terreinbezetting door gebouwen

Op percelen kleiner dan 250 m <sup>2</sup> :	90%
Op percelen tussen 250 m <sup>2</sup> en 500 m <sup>2</sup> :	80 %
Op percelen tussen 500 m <sup>2</sup> en 750 m <sup>2</sup> :	70 %
Op percelen groter dan 750 m <sup>2</sup> :	50%

### 1.2.2 Minimale groenvoorziening

Bij het bepalen van de minimale groenvoorziening wordt een hoogstammige boom, al dan niet met boomrooster, gelijk gesteld met 25 m<sup>2</sup> groenvoorzieningen.

Op percelen kleiner dan 250 m <sup>2</sup> :	10%
Op percelen tussen 250 m <sup>2</sup> en 500 m <sup>2</sup> :	15 %
Op percelen groter dan 500 m <sup>2</sup> :	25%

### 1.2.3 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. 1.2.5, in voorkomend geval worden de perceelszijden die tegenover de voorbouwlijn(en) zijn gelegen als achterkavelgrens beschouwd.

#### **1.2.4 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 bouwvrije strook van 3 m te respecteren (halfopen bebouwing) mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort.

In voorkomende gevallen dient voorafgaandelijk een principeaanvraag voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en schepenen. Het opteren voor bouwvrije stroken mag er niet toe leiden dat de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen worden gehypothekeerd.

In functie van bestaande situaties kunnen de zijdelingse bouwvrije afstanden variëren. Indien ruimtelijk verantwoord kunnen andere bouwvrije afstanden worden toegepast waarbij er steeds over gewaakt wordt dat er geen bouwvrije stroken ontstaan die hetzij niet toegankelijk zijn, hetzij niet kunnen worden onderhouden.

#### **1.2.5 Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens**

- op het gelijkvloers: 0 m voor zover aan de bezettingspercentages wordt voldaan en voor zover de bouwhoogte op de achterkavelgrens beperkt wordt tot 2.60 m in geval palend aan zone 2 - residentieel woongebied - en 3 m in de andere gevallen waarna het volume mag toenemen onder een hoek van 35° tot een maximale hoogte van 5 m.
- 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: maximaal 20 m voor zover voldaan wordt aan de bezettingspercentages.
- verdieping: 12 m vanaf de voorbouwlijn.

#### **1.3.3 Bouwhoogtebepalingen**

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

- maximum 2 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 de strook waar enkel gelijkvloerse bebouwing is toegelaten (art.1.3.2):

- voor zover voldaan wordt aan art. 1.2.5 wordt een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m toegelaten.

#### **1.3.4 Dakvorm: vrij**

De dakvorm is vrij voor zover in geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte 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 en verschillende dakvormen 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 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.

#### **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 max. 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 2,5 m en een maximale nokhoogte van 3,5 m en op een minimale afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

#### **1.6 Afsluitingen:**

Op de 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. toegelaten

#### **1.7 Zone voor hovingen:**

Het betreft de niet bebouwde perceelsdelen waar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> 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 paramentafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen

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

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde 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 2 - residentieel woongebied- dient de kroonlijsthoogte aldaar beperkt te worden tot 2,60 m.

### **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.