

G (Donkerrood)

Zone voor gesloten Bebouwing

De hoofdbestemming van deze zone is wonen in de vorm van één- of meergezinswoningen. Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.

Als nevensgeschikte bestemming zijn in deze zone toegelaten: kantoren, diensten en vrije beroepen, handel, horeca, instellingen van openbaar nut. De nevensgeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming uitgezonderd bij instellingen van openbaar nut.

Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten.

De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke nevensgeschikte bestemmingen.

Bouwworm

De gebouwen worden opgericht als gesloten bebouwing. Appartementen, schakelwoningen, rijwoningen en ruimte voor de toegelaten nevenbestemming zijn toegelaten. Indien er sprake is van een wachtgevel moet hier verplicht op aangesloten worden.

De minimale kavelbreedte voor gesloten bebouwing bedraagt 7 meter (behoudens bestaande percelen).

Bouw-enveloppe

- De gebouwen worden verplicht opgericht op de voorbouwlijn. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan indien ze niet samenvalt met de rooilijn. Op specifieke plaatsen wordt een verplichte afstand van 3 meter tot de laterale perceelgrens aangeduid. Insprongen zijn op het gelijkvloers toegelaten.
- De bebouwingsindex B/T (hoofd- en bijgebouwen) is maximaal 0,7 per perceel.
- De bouwdiepte is onbeperkt op de eerste bouwlaag en wordt bepaald door de overige voorwaarden en de condities van het betrokken perceel (of percelen). Op basis van het betrokken perceel (of percelen) wordt de maximale bebouwbare oppervlakte berekend. Indien de maximale bebouwbare oppervlakte bereikt wordt mag het betrokken perceel (of percelen) niet (na splitsing) opnieuw gebruikt worden voor de bepaling van de bebouwbare oppervlakte in het kader van een andere stedenbouwkundige aanvraag.
- Wooneenheden kunnen enkel toegelaten worden op grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Elke wooneenheid moet voorzien worden van direct daglicht via verticale ramen die uitgeven op de tuin of het openbaar domein (dus niet enkel op de zijtuinstroken). Een afzonderlijke toegang tot de woongelegenheden vanaf het openbaar domein is verplicht indien geen woonfunctie voorzien wordt op het gelijkvloers.
- In het dakvolume mogen geen twee volwaardige woongelegenheden boven elkaar voorkomen. Indien er woongelegenheden in het hellend dakvolume voorkomen zijn enkel duplexen toegelaten. De bovenste ruimte onder de nok mag dan enkel gebruikt worden voor slaapvertrekken, berging, technische ruimte en sanitaire ruimte.
- Tussen de achterste perceelsgrens (bestaande of toekomstige) en het hoofdgebouw dient een afstand van minimaal 5 meter gevrijwaard te worden.
- De bouwdiepte op verdieping(en) is maximaal 12 meter.
- Het hoofdgebouw bestaat uit 2 of 3 bouwlagen met plat dak of een hellend dak waarbij de nokbalk evenwijdig loopt met de voorgevel en er geen afgeknot dakvlak ontstaat. Het aantal toegelaten bouwlagen is aangeduid op het grafisch plan (zones gescheiden door witte stippellijn).

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 m indien 2 bouwlagen zijn toegelaten.
- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9,5 m indien 3 bouwlagen zijn toegelaten.
- De nokhoogte is maximaal 6 meter hoger dan de kroonlijsthoogte.
- Het hoofdvolume mag ook (in plaats van een hellend dak) afgewerkt worden met een teruggetrokken bovenste bouwlaag met plat dak binnen het maximaal toegelaten theoretisch dakvolume gevormd door een hellend dak van 45°.
- De meerdiepte van de eerste bouwlaag dient verplicht uitgevoerd te worden met een plat dak met een maximale dakrandhoogte van 3,5 m. lichtkoepels en of straten zijn indien ze kleinschalig zijn, vergunbaar. Bij plaatsing van technische installaties dient rekening gehouden te worden met de woonkwaliteit.
- De meerdiepte van de eerste bouwlaag mag uitgevoerd worden met een plat dak met een maximale dakrandhoogte van 4 m indien er zich handel, horeca of een instelling van openbaar nut op de gelijkvloerse verdieping bevindt.
- Op het hoofdvolume zijn dakkapellen toegelaten over maximaal 2/3 van de totale breedte. De verticale delen van deze dakkapellen moeten minimaal 1 m dieper gelegen zijn dan het vlak gevormd door de voorgevel.
- Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, heeft minimum een fietsenstalling en één terras van minimum 8.00 m². Het terras is minimum 2.00 m diep en sluit verplicht aan op het niveau van de leefruimten van de wooneenheid en minimaal op 1 m van de scheidingmuur of zijgevel.
- Dakterrassen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 1/8ste van het totale dakoppervlak en minimaal op 1 m van de scheidingmuur of zijgevel. Hiervan mag worden afgeweken om de verplichte minimale oppervlakte van 8 m² te realiseren. Borstwering en andere uitstekende elementen dienen binnen de dakvorm opgenomen te worden.
- Het maximaal aantal wooneenheden per gebouw mag niet meer bedragen dan de bruto vloeroppervlakte van het gebouw gedeeld door 100m². Er kan van de gemiddelde grootte van 100 m² meter afgeweken worden enkel wat betreft de woonbestemming in functie van een specifiek doelgroepenbeleid. Dit kan enkel toegepast worden indien er een project gerealiseerd wordt door het gemeentebestuur of OCMW of een sociale woonorganisatie.

Uitbouwen

- In de voorgevel zijn enkel op de verdieping uitbouwen van maximaal 0.60 m diepte en op minimaal 1 m van het rijvak of parkeerstrook toegelaten. De totale breedte bedraagt maximaal 2/3de van de voorgevel.
- In de achtergevel zijn enkel op de verdieping open uitbouwen (buitenklimaat) van maximaal 0.60 m diepte en op minimaal 1 m van de scheidingmuur of zijgevel.
- Schouwen moeten worden ingeplant op minimaal 2 m achter de voorgevel.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen moeten opgericht worden achter (mogelijk aansluitend aan) het hoofdgebouw op minimaal 2 m van de perceelsgrens. Bijgebouwen mogen dicht bij de perceelsgrens of op de perceelsgrens gebouwd worden of gekoppeld worden aan andere bijgebouwen. In de bijgebouwen zijn geen woonvertrekken toegelaten.
- De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m² indien er één woongelegenheid op het perceel voorkomt en 20 m² per woongelegenheid indien er meerdere woongelegenheden op het perceel voorkomen. Eén garage of autostandplaats per woongelegenheid is verplicht op de eigen kavel. Vanaf 4 woongelegenheden in één gebouw moeten de noodzakelijke garages ondergronds voorzien worden.
- De maximale kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3 m.
- De maximale nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt 5 m met een vrije dakvorm (uitgezonderd afgeknotte dakvormen). Indien bijgebouwen op de perceelsgrens voorzien worden moeten ze verplicht met plat dak uitgevoerd worden.

Onbebouwde delen

Onbebouwde zones achter de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen. Maximaal 50 % van de onbebouwde zone mag verhard worden.

Onbebouwde zones (bv. na afbraak van bestaande gebouwen of bij aaneengesloten percelen) kunnen verkaveld en bebouwd worden mits een verkavelingsvergunning verkregen wordt waarbij de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing zijn en een minimum van 15 woningen per hectare moet gerealiseerd worden. De aanleg van verbindingen voor (langzaam) verkeer is toegelaten.