

SWP II

Zone voor Strategisch Woonproject 2

De hoofdbestemming van deze zone is wonen in de vorm van één- of meergezinswoningen. De zone is aangeduid in functie van het ontwerpen en realiseren van een samenhangend woonproject. Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.

In de gebouwen grenzend aan het Corneel Vissenaekensplein zijn als nevenschikte bestemming toegelaten: kantoren, diensten en vrije beroepen, handel, horeca, instellingen van openbaar nut. De nevenschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming uitgezonderd bij instellingen van openbaar nut.

In het binnengebied zijn enkel vrije beroepen als ondergeschikte bestemming toegelaten.

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

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Bij de aanvang van de ontwikkeling van de zone moet één ruimtelijke visie worden ontwikkeld voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde bebouwingspercentages en andere randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Een aanvraag geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsvisie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsvisie bevatten maar er moet steeds aangetoond worden dat de rest van de ontwikkeling van de totale projectzone niet gehypothekeerd wordt.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten mits ze voldoen aan de volgende voorschriften:

Hoofdgebouwen

- De B/T is maximaal 0,30 (de deelzone is grafisch gemeten 3362 m²)
- Binnen de zone zijn maximaal 5 appartementen en 7 grondgebonden wooneenheden toegelaten.

Appartementen

- In de zone zijn enkel appartementen toegelaten in de bebouwing aan het Corneel Vissenaekensplein en de bebouwing die de hoek vormt met de nieuwe insteekweg.
- De appartementen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter. De maximale nokhoogte van het gebouw is 12,5 meter.
- Omwille van de beperkte perceelsdiepte is de bouwdiepte beperkt tot 12 meter zowel op gelijkvloers als op de verdieping. Enkel de gebouwen langs het C. Vissenaekensplein mogen een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van 15 meter hebben.
- De dakvorm is vrij maar moet als één geheel ontworpen worden om de hoek af te werken zodat er een architecturaal kwalitatief geheel ontstaat. De vormgeving van de gebouwen is een wezenlijk onderdeel van de op te stellen inrichtingsstudie.
- 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.

Grondgebonden woningen

- In het binnengebied van de zone zijn enkel grondgebonden woningen toegestaan. Het woonproject wordt uitgevoerd met een centrale publieke ruimte waarrond de woningen worden voorzien. Deze woningen grenzen met hun achtertuinen aan de tuinen van de omliggende woningen.
- Elke grondgebonden woning heeft een eigen private tuin maar moet met de voorgevel aansluiten bij het woonerf om het kleinschalig karakter te benadrukken.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers is maximaal 15 meter. Tussen de achterste perceelsgrens (bestaande of toekomstige) en het hoofdgebouw dient een afstand van minimaal 10 meter gevrijwaard te worden.
- De bouwdiepte op verdieping is maximaal 12 meter.
- Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m. De gelijkvloerse meerdiepte heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. De maximale nokhoogte van het gebouw is 12,5 m.
- De dakvorm is vrij. De dakvorm moet steeds binnen het maximaal toegelaten theoretisch dakvolume gevormd door een hellend dak van 45° blijven.

Bijgebouwen

- De toegelaten bijgebouwen worden niet meegerekend in de bebouwingsindex voor de zone.
- Bijgebouwen moeten opgericht worden achter (mogelijk aansluitend aan) het hoofdgebouw op minimaal 2 m van de perceelsgrens. Bijgebouwen mogen dichterbij de perceelsgrens of op de perceelsgrens gebouwd worden of gekoppeld worden aan andere bijgebouwen. In de bijgebouwen zijn geen woonvertrekken toegelaten.
- Een open carport is toegelaten in de zijtuinstrook op minimaal 2 m achter de voorgevel van de woning op minimaal 2 m van de perceelsgrens. De carport mag ook dichterbij of op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar.
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m² indien er een woongelegenheid op het (toekomstig) perceel voorkomt. Een garage of autostandplaats per woongelegenheid is verplicht op de eigen kavel. Bij de op te richten appartementen dient verplicht een ondergrondse parkeergarage voorzien te worden.
- De maximale kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3 m.
- De maximale nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt 4,5 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 tussen het openbaar domein en de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen aansluitend op het openbaar domein. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden.
- Onbebouwde zones achter de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden met een maximum van 200 m² per perceel.

Ontsluiting / Publieke ruimte

- Er mag geen nieuwe gemotoriseerde verbinding gerealiseerd worden tussen de Pastoor Pitetlaan en het Corneel Vissenaekensplein.
- Er moet een verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd worden tussen de Pastoor Pitetlaan en het Corneel Vissenaekensplein.

- De zone moet voor gemotoriseerd verkeer ontsloten worden via een nieuwe insteek vanaf het Corneel Vissenaekensplein die toegang verleent tot het binnengebied.
- Deze insteek moet uitgevoerd worden als een woonerf in kleinschalige bestratingsmaterialen. Deze ruimte moet ontworpen worden als een samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter.
- Het geheel moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar buurtpleintje. De inrichting van deze ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone. De ruimte moet visueel en functioneel kwalitatief ingevuld worden met groenelementen en terreinaanleg die een functionele scheiding vormt met de bestaande parkeerplaats bij de Aldi. De publieke ruimte is steeds minimaal 8 meter breed ter hoogte van de nieuwe insteek en 15 meter breed ter hoogte van het nieuwe pleintje.