

Artikel 2. Vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen

2.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

2.1.1. Bestemming

Eengezinswoning

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m². Minimum 51 % van het bouwvolume wordt ingenomen door het woongedeelte.

2.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand

Per zone (bestaande uit 1 perceel of meerdere aaneengesloten percelen) mag slechts 1 woning worden ingeplant, bestaande conciërgewoningen buiten beschouwing gelaten.

2.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde gebouwen :

- overeenkomstig de bestaande toestand
- uitbreidingen zijn toegelaten op dezelfde afstand van de rooilijn als het bestaande gebouw

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen :

- op min. 15 m uit de rooilijn
- op min. 10 m van de perceelsgrenzen
- met maximaal behoud van waardevolle hoogstammige bomen en struiken

2.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. bouwhoogte :

- bestaande gebouwen en uitbreidingen : overeenkomstig de hoogte van de bestaande vergunde toestand
- nieuwe gebouwen :
 - max. 7 m, gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de dakrand.
 - nokhoogte : max. 12 m

b. bebouwbare opp. :

Max. 250 m² per zone (bestaande uit 1 perceel of meerdere aaneengesloten percelen) met inbegrip van bijgebouwen ofwel overeenkomstig de bestaande vergunde toestand indien deze meer bedraagt dan 250 m².

- c. bestaande conciërgewoningen :
- Bestaande conciërgewoningen kunnen met max. 20 % uitbreiden in volume voor zover de bebouwbare oppervlakte beperkt blijft tot max. 250 m² en de uitbreiding in harmonie gebeurt met de bestaande woning voor wat betreft het gabarit.

2.1.5. Welstand van de gebouwen

- Dakvorm : vrij
- Materialen
Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Alle vrijstaande gevels moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.
Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak.

2.2. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen

2.2.1. Bestemming

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, "poolhouse" en overdekt terras.

2.2.2. Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand

Nieuwe gebouwen :

- op min. 15 m uit de rooilijn
- op min. 10 m van de perceelsgrenzen
- met maximaal behoud van de waardevolle hoogstammige bomen en struiken

2.2.3. Afmetingen van het gebouw

- Maximum bebouwbare oppervlakte :
De bijgebouwen nemen max. 4 % van de kaveloppervlakte met een absoluut max. van 100 m² bebouwbare oppervlakte in.
Deze oppervlakten zitten vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakten voor hoofd- en bijgebouwen (cfr. 2.1.4.b)
De bijgebouwen worden opgericht na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.
- Bouwhoogte :
Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de dakrand : max. 3,5 m.

2.2.4. Welstand van de gebouwen

- a. Dakvorm
Vrij.
- b. Materialen
In harmonie met het hoofdgebouw.
Platte daken dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden als groen dak.

2.3. Aanleg van de zone

- Het gebied is te behouden en te versterken als landschappelijk waardevolle tuin met het maximaal behouden van de waardevolle beplanting en de verdere aanplanting met bij voorkeur streekeigen hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras. De cultuurhistorisch waardevolle tuinen dienen behouden te worden. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.
- Het vellen van hoogstammige bomen kan enkel worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw voor zover deze gebouwen niet elders op het perceel kunnen opgericht worden, waar het landschappelijk karakter niet of minder geschaad wordt.
- De inplanting van het gebouw moet verantwoord worden aan de hand van een gedetailleerd plan van de bestaande toestand, waarop de beplanting is weergegeven.
- Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerruimten, openlucht zwembaden, terrassen.
- Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dient er op eigen terrein minimaal 1 parkeerplaats per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en de rooilijn.
- Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard en dit met waterdoorlatende verharding ofwel met stenen met waterbufferend vermogen. De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, beek / gracht of vijver is tevens toegelaten.
- Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.
- Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de max. bebouwbare oppervlakte per perceel (cfr. 2.1.4.b.).
- Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen.

2.4. Aanvragen stedenbouwkundige vergunningen

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarbij bomen dienen gekapt te worden, dient vergezeld te zijn van:

1. een gedetailleerd plan van de bestaande beplanting.

Daarop dient vermeld te worden :

- de schaal van het plan
- de bestaande en de aangevraagde bebouwing
- de toegangswegen, parkeerplaatsen en andere verhardingen
- alle op het terrein aanwezige bomen met een stamomtrek van meer dan 20 cm, gemeten op 1 m hoogte, met vermelding van de te rooien, te behouden bomen

2. een heraanplantingsplan met aanduiding van de aan te planten bomen met vermelding van soort en aantal.

2.5. Onroerend cultureel erfgoed

Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn de bepalingen van artikel 6, “onroerend cultureel erfgoed” van toepassing.