

Artikel 1. Vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonparkgebied

1.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

1.1.1. Bestemmingen

Eéngezinswoningen die afzonderlijk of bij gekoppelde bebouwing tesamen het karakter of het uitzicht hebben van een villa of landhuis.

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.

Het bestaand verblijf voor bejaarden (Grote Singel 5) en het kinderdagverblijf (Grote Singel 3) kunnen behouden blijven.

Bestaande vergunde horecazaken kunnen behouden, verbouwd en uitgebreid worden binnen de gabaritbeperkingen vermeldt onder 1.1.4., mits de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Discotheken en bars zijn niet toegelaten.

1.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand of gekoppeld.

Gekoppelde bebouwing is enkel toegestaan voor de bestaande bebouwing en voor aanbouw aan vergunde halfopen bebouwingen.

Er mag slechts 1 woning per kadastraal perceel worden ingeplant, bestaande conciërgewoningen buiten beschouwing gelaten.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip "harmonie" slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden voor zover de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

1.1.3. Plaatsing van de gebouwen

- a. Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw.
Er dient steeds een voortuinstrook voorzien te worden.
Bij bebouwing op onbebouwde percelen is de inplanting van de aanpalende vergunde bebouwing richtinggevend.
Bij gekoppelde woningen is de voorgevelbouwlijn dezelfde.
- b. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel :
afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij :
 - perceelsbreedte < 30 m : minimum 3 m
 - perceelsbreedte \geq 30 m en < 40 m : minimum 5 m
 - perceelsbreedte \geq 40 m : minimum 6 m

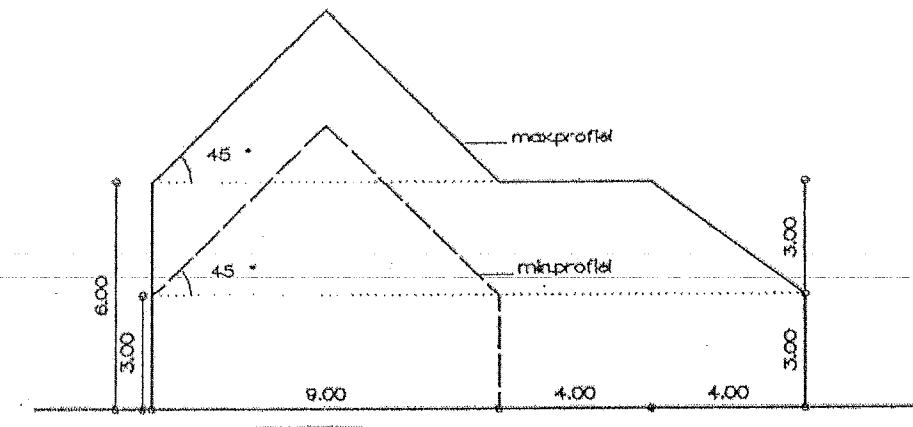
De som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens zal bij vrijstaande bebouwing evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Voor perceelsbreedten kleiner dan 15 m bij vrijstaande bebouwing en kleiner dan 9 m bij gekoppelde bebouwing kan het college van burgemeester en schepenen afwijkingen toestaan op deze minimale bouwafstand t.o.v. de perceelsgrenzen.

- c. Vrijstaande achtergevel
Tussen de vrijstaande achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10 m te worden behouden.
Uitzonderlijk kan bij bestaande ondiepe percelen de afstand tot de achterste perceelsgrens ingekort worden tot 5 m wanneer de bebouwing zich bevindt binnen een hoek van 45° op de achterperceelsgrens.
- d. De zones non-aedificandi langsheen bestaande waterlopen, zoals weergegeven op plan, dienen vrij te blijven van alle bebouwing uitgezonderd de vergunde gebouwen en constructies die behouden mogen blijven.

1.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Profiel voor gekoppelde bebouwing



b. Voorgevelbreedte :

- kopgebouwen : minimum 6 m
- vrijstaande gebouwen : minimaal 8 m met een maximum van 2/3 van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Voor perceelsbreedten kleiner dan 15 m bij vrijstaande bebouwing en kleiner dan 9 m bij gekoppelde bebouwing kan het college van burgemeester en schepenen afwijkingen toestaan op deze minimale voorgevelbreedten.

c. Bouwhoogte :

Gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de dakrand.

- bij kopgebouwen : overeenkomstig profiel 1.1.4.a.
Er dient steeds een harmonische overgang en samenhang met een bestaand aanpalend gebouw verwezenlijkt te worden.
- bij vrijstaande gebouwen : max. 7 m.

De nokhoogte bij vrijstaande bebouwing bedraagt max. 12 m.

d. Bouwdiepte :

- bij kopgebouwen : overeenkomstig profiel 1.1.4.a. en met de beperking van voorschrift 1.1.3.c.
- bij vrijstaande bebouwing :
 - perceelsbreedte < 30 m : max. 17 m
 - perceelsbreedte \geq 30 m of perceelsoppervlakte minimum 1.500 m² : enkel de bepalingen inzake de inplanting en de terreinbezetting zijn van toepassing.

e. Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte bedraagt max. 250 m² per kavel met inbegrip van bijgebouwen.

Voor bestaande horecazaken bedraagt de max. bebouwbare oppervlakte 350 m².

Voor percelen groter dan 2.500 m² mag max. 10 % van de perceelsoppervlakte bebouwd worden met een max. van 400 m². Deze regel kan enkel bij uitzondering toegestaan worden wanneer de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

f. 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.

1.1.5. Welstand van de gebouwen

- Dakvorm :

Bij vrijstaande bebouwing : vrij

Bij gekoppelde bebouwing : overeenkomstig de bepalingen van 1.1.4.a.

Voor bestaande vergunde gebouwen met platte daken of hellende daken met een andere helling kan een uitzondering gemaakt worden.

- Materialen :

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden. Alle vrijstaande gevels moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak.

1.2. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften bijgebouwen

1.2.1. Bestemming

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

1.2.2. Plaatsing van de gebouwen

- Op 3 m van alle perceelsgrenzen.
Op percelen voor gekoppelde bebouwing en op de perceelsgrens van percelen voor vrijstaande gebouwen grenzend aan percelen voor gekoppelde bebouwing is de bouw van autogarages in de bouwvrije stroken toegelaten ingevolge de algemene bepalingen 0.9.
- Open carports zijn toegelaten op de perceelsgrens in de zijtuinstrook naast het hoofdgebouw.
- Op 10 m uit de achtergevelbouwlijn met uitzondering van houten tuinhuisjes, welke toegelaten worden op 5 m uit de achtergevelbouwlijn.
- Buiten de voortuinstrook, zoals omschreven in art. 1.1.3.a., met uitzondering van carports en autobergplaatsen, welke wel toegelaten zijn in de voortuinstrook op voorwaarde dat ze ingeplant worden op min. 3 m uit de rooijlijn en 3 m uit de zijperceelsgrens.
Open carports (zonder zijwanden) kunnen toegestaan worden op de zijperceelsgrens in de voortuinstrook op min. 3 m uit de rooijlijn.
- De inplanting van een carport moet bij een stedenbouwkundige aanvraag steeds getoetst worden aan de plaatselijke situatie. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. grootte van de voortuin, op aanpalend perceel al dan niet een carport.
- Buiten de zone non-aedificandi langs waterlopen, zoals weergegeven op het bestemmingsplan.

1.2.3. Afmetingen van de gebouwen

- 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. 1.1.4.e.).
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.

1.2.4. Welstand van de gebouwen

- a. Dakvorm
Vrij, tenzij op de perceelsgrens waar enkel platte daken zijn toegelaten.
- b. Materialen
In harmonie met hoofdgebouwen.
Platte daken dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden als groen dak.

1.3. Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- plaats voor maximum 3 wagens;
- de ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een uitbreiding van 20 % van de bebouwde oppervlakte hierbuiten is toegelaten;
- op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf;
- het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien;
- maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten;
- ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

1.4. Aanleg van de zone

- Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel moet onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw aangelegd worden als tuin bij voorkeur met streekeigen hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras en als zodanig worden behouden. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.
- Het bestaande groen is maximaal te behouden. De cultuurhistorisch waardevolle tuinen dienen behouden te worden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts 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. De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt.
- 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, parkeerplaatsen, 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 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. 1.1.4.e.).
- Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen.

1.5. Aanvragen stedenbouwkundige vergunning

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.

1.6. Onroerend cultureel erfgoed

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

1.7. Verkavelingsvoorschriften

1.7.1. Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de rooilijn: minimum 30 m.

1.7.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte vanaf de strook voor hoofdgebouwen vermeerderd met 16 m. Bestaande kavels die niet voldoen aan deze minimale diepte mogen verkaveld worden met behoud van de bestaande diepte voor zover tussen de achtergevel van de hoofdgebouwen en de achterperceelsgrens minimum 10 m behouden blijft.

1.7.3. Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

1.7.4. Oppervlakte

De minimale kaveloppervlakte bedraagt 2.000 m².

De percelen Victor Frisley 51, 53 en 55 mogen niet verder verkaveld of verdeeld worden.

Het samenvoegen van kavels is steeds toegelaten.
De perceelsstructuur zoals aangeduid op het bestemmingsplan zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

Dit behoudens indien kan bewezen worden aan de hand van authentieke akten die dateren van voor de voorlopige aanvaarding van het BPA dat de perceelsstructuur een andere configuratie had.

1.7.5. Type kavels

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in functie van gekoppelde bebouwing. Bestaande kavels voor gekoppelde bebouwing mogen samengevoegd worden in functie van vrijstaande bebouwing.