

Artikel 4. Zone voor villa-appartementen

4.1. Bestemmingen

Meergezinsgebouwen van het type "stedelijke villa".

Autobergplaatsen/staanplaatsen voor de bewoners dienen ondergronds te worden aangelegd met een minimum van 2 per woning.

4.2. Bebouwingswijze

Gegroepeerde meergezinsgebouwen met bijgebouwen die voldoen aan volgende randvoorwaarden :

- maximaal aantal woningen : 44
- maximaal aantal bouwlagen :
 - 4 voor het bestaande voormalige hotel Schotenhof
 - 3 voor de nieuwe villa-appartementen
- maximale bezettingscoëfficiënt : 30 %

De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (28,6%) (uitsprongen en terrassen en inritten naar ondergrondse garages inbegrepen) op de terreinoppervlakte)

- maximale vloer/terreinindex 0,9

De gebouwen worden volgens een gezamenlijk bouwproject (0,8%) opgetrokken.

Fasering in uitvoering is hierbij mogelijk.

4.3. Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen worden opgetrokken binnen de op het plan aangegeven zone op minimum 4 m uit de rooilijn van de Victor Frislei en op minimum 6 m uit de rooilijn van de A. Servaislei.

Voor stedelijke villa's bedraagt de minimumafstand tot alle andere perceelsgrenzen 10 m.

4.4. Afmetingen van de gebouwen

De lengte van een bouwblok bedraagt maximum 40 m. De tussenafstand tussen 2 bouwblokken bedraagt minstens 10 m.

De maximale bouwhoogte bedraagt :

- 20 m voor het te renoveren gebouw Iepenburg (met toren tot max. 23 m)
- 14 m voor de andere meergezinsgebouwen (met torens tot max. 17 m)

Uitsprongen onder de vorm van balkons, erkers, terrassen uit het gevelvlak zijn toegelaten.

4.5. Dakvorm en materialen

1. Dakvorm

Schuine daken verplicht

Platte daken toegelaten op uitbouwen.

2. Materialen

Gevels in duurzame materialen in harmonie met de omgeving.

Daken : pannen of donkerkleurige leien.

4.6. Terrassen – tuinen

Elke woning moet ofwel over een tuin ofwel over een terras beschikken. De tuin moet een minimale oppervlakte hebben van 3 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlak met een absoluut minimum van 30 m². Het gedeelte van de tuin dat verhard wordt voor een inrit naar garages, werkplaatsen en dergelijke, wordt niet als tuin aangezien. De voortuinstrook wordt niet meegerekend.

Elke woning die niet beschikt over een tuin moet een terras hebben van minimum 0,5 m² per 10 m² bruto-oppervlak met een absoluut minimum van 5 m².

4.7. Aanleg van de zone

De zone is, met uitzondering van de bebouwde oppervlakten en de private tuinen, aan te leggen als privé-park bij voorkeur in streekeigen beplanting.

Maximaal 20 % van de zone voor villa appartementen mag verhard worden en dit enkel in waterdoorlatende materialen ofwel met stenen met waterbufferend vermogen.

4.8. Onroerend cultureel erfgoed

Voor het onroerend cultureel erfgoed (18,6%) zijn de bepalingen van artikel 6, "onroerend cultureel erfgoed" van toepassing.