

2.4 Artikel 4. Meergezinswoningen (overdruk)

Gebiedscategorie wonen



§1. Binnen het in overdruk aangeduide gebied is het toegelaten om meergezinswoningen te realiseren.

2.5 Artikel 5. Wonen buiten de kern (Wo4)

Gebiedscategorie wonen



2.5.1 Bestemming

§1. De toegestane functies zijn wonen als hoofdfunctie en kantoren, dienstverlening, vrije beroepen en kleinschalige logies als nevenfunctie.

§2. De nevenfunctie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, waarbij de nevenfunctie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter invult.

2.5.2 Inrichting

Typologie

§1. In deze zone is open bebouwing en halfopen bebouwing toegelaten. Gesloten bebouwing is enkel toegestaan in geval van herbouw van het bestaande volume of in het geval van aangrenzende wachtgevels. Binnen onbebouwde binnengebieden wordt ook gebundeld wonen toegelaten indien er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het aantal individuele wooneenheden per bundel bedraagt 5;
- De maximale dichtheid in de ontwikkeling is 15 woningen per hectare en wordt afgestemd op de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving;

§2. Enkel eengezinswoningen worden in deze zone toegestaan. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten met uitzondering van zorgwonen bij een ééngezinswoning.

§3. Indien er zich op de perceelsgrens een wachtgevel van een hoofdgebouw bevindt, is het verplicht hier tegen aan te bouwen en is halfopen of gesloten bebouwing toegelaten.

Inplanting

§1. De gebouwen dienen over een representatieve gevel te beschikken gericht op het openbaar domein waarlangs het gebouw ontsloten wordt.

§2. Gebouwen worden achter de rooilijn ingeplant zodat er een voortuinzone ontstaat. De voorgevel moet zich op een afstand van maximaal 10 meter van de rooilijn bevinden, tenzij de voortuinzone wordt ingevuld met een publieke groenruimte.

§3. De maximale bouwdiepte voor een gebouw met wooneenheden bedraagt 17m voor de gelijkvloerse bouwlaag en 12m voor de overige bouwlagen.

Bouwhoogte

§1. In deze zone zijn maximaal 2 bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. Een dakverdieping wordt ofwel onder hellend dak (max. 45°) uitgevoerd ofwel als teruggetrokken dakverdieping (binnen een profiel van 45°).

§2. De maximale kroonlijsthoogte (gemeten vanaf het maaiveld in het midden van het perceel aan de zijde van het publiek domein) bedraagt max. 6 meter in het geval van een hellend dak. In het geval van een plat dak is de maximale kroonlijsthoogte 6,5 meter.

Dakvorm

§1. De dakvorm is vrij, voor zover ze zich inschrijft in een maximaal profiel, bepaald door een hellend dak van 45°, vertrekkend vanaf de maximale kroonlijsthoogte.

Materiaalgebruik

§1. Gevels mogen uitsluitend worden uitgevoerd in bakstenen in aardetinten. Een gedeeltelijke afwerking in hout of natuursteen is toegelaten. Hellende daken worden bedekt met pannen of leien.

§2. Het gebruik van gevelbepleistering is enkel toegestaan in geval van renovatiewerken in functie van isolatie.

Onbebouwde ruimte

§1. De niet-bebouwde en onverharde delen van het gebied worden aangelegd als groene ruimte.

§2. Minstens de helft van de voortuin moet beplant zijn. Hier kan enkel van afgeweken worden indien er anders geen mogelijkheid is om toegang te verlenen tot de voordeur en garagepoorten.

§3. Voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per perceel maximaal 20 % van de oppervlakte worden ingenomen door overdekte en niet-overdekte constructies.

Ontsluiting

§1. De erftoegangen van percelen aanpalend aan de N10, N212 en N127 verlopen niet rechtstreeks naar resp. de N10, N212 en N127. Indien een niet-rechtstreekse erftoegang niet mogelijk is, dienen de erftoegangen maximaal te worden gebundeld en de mogelijkheid tot verdere bundeling met aanpalende percelen naar de toekomst zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.

Inrichtingsstudie

§2. Bij vergunningsaanvragen voor gebundeld wonen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden voor het volledige binnengebied. De inrichtingsstudie geeft inzicht in

- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving, met beschrijving van architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid;
- de ontsluiting van het project voor voetgangers fietsers en gemotoriseerd verkeer evenals de wijze waarop het laden en lossen en het parkeren geregeld wordt (parkeerbalans); Het doel moet daar bij zijn het garanderen van een toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor fietsers en wandelaars om gecombineerde bezoeken in het plangebied te voet te laten gebeuren en het gebruik van duurzame modi te stimuleren in samenhang met de omgeving;
- Het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen, en in het bijzonder een gedetailleerde voorstelling van de invulling van de oppervlakte (aard, oppervlakte, uitvoering,...);

- De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte met aanduiding van de beschikbare publieke en private groene ruimte. Deze groenbalans moet inzicht geven in de aanwezigheid van voldoende bruikbare groene ruimte op elk moment van de ontwikkeling en voor het gehele plangebied, zowel voor de bestaande bewoners als de nieuwe.
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...).

De inrichtingsstudie toont aan hoe de ontwikkeling voldoet aan de principes van compact ruimtegebruik zoals besproken in de toelichtingsnota.

Verkavelingen

§1. In deze zone kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een breedte op de bouwlijn heeft van minstens 15 m.