# 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | **Categorie van gebiedsaanduiding: wonen** |
| | | **2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN** |
| Onder kleinschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid wordt verstaan handel en ambachtelijke bedrijvigheid die de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.). | | ***2.1.1 Hoofdbestemming***<br>Deze zone heeft als hoofdbestemming wonen.<br>***2.1.2 Nevenbestemming***<br>In nevenbestemming zijn toegestaan:<br>- kleinschalige detailhandel;<br>- diensten;<br>- kantoren zonder loketfunctie.<br>voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving.<br>Bestaande vergunde bedrijvigheid kan blijven bestaan en verder evolueren als hoofdfunctie zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Verbouwen, herbouwen en een beperkte uitbreiding van bestaande vergunde bedrijvigheid zijn dus toegestaan. Een beperkte uitbreiding is een eenmalige uitbreiding met max. 20% ten opzichte van het bestaande vergunde of geacht vergunde volume bij de inwerkingtreding van onderhavig RUP. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen. |

# 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | **2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN** |
| | | ***2.2.1 Bouwvoorschriften***<br>Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd worden.<br>Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst dienen de niet afgewerkte muurdelen afgewerkt te worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.<br>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. |
| | | ***2.2.2 Inplantingsvoorschriften***<br>- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max. 10m Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.<br>- Afstand tot de zijkavelgrenzen: |

## 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | • Bij koppeling: 0m<br>• Bij niet koppelen: min. 4m uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies.<br>- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m,<br>• uitgezonderd percelen die minder diep zijn dan 25m: in dit geval bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m<br>• uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen.<br>Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven. |
| Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van aanpalende percelen na te streven. | | ***2.2.3 Maximale bouwdiepte***<br>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal:<br>- 20m voor open bebouwing;<br>- 18m voor halfopen en gesloten bebouwing;<br>mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord. |

# 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | ***2.2.4 Bouwhoogte***<br>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak. |
| Meergezinswoningen en eventuele niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegenereerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd. | | ***2.2.5 Maximale terreinbezetting***<br>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m² kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.<br>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voorvloeiende bouwvrije stroken.<br>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de eventuele meergezinswoningen of de niet-woonfunctie. |
| | | ***2.2.6 Dakvorm***<br>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. |

# 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | ***2.2.7 Uitbouwen t.o.v. de rooilijn***<br>Bij woningen op de rooilijn zijn op de verdieping uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m, voor zover hiermee de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. Uitbouwen zijn toegestaan over max. 2/3 van de gevelbreedte en dienen min. 0.60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij gekoppelde bebouwing. |
| | | ***2.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen***<br>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.<br>De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie.<br>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.<br>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen binnen de eventuele voortuinstrook hebben een maximale hoogte van 0,75m. |

# 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | ***2.2.9 Bijgebouwen***<br><br>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :<br><br>- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m² uitgezonderd voor percelen waar meergezinswoningen gerealiseerd zijn of worden waarbij bijgebouwen in functie van garages de totale oppervlakte mogen overschrijden, zodoende 1 garage per wooneenheid te realiseren op eigen terrein.<br><br>- De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of op minimum 1,00 meter.<br><br>- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aan-eenschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie.<br><br>- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.<br><br>- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m.<br><br>- Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden: |

## 2 Artikel 2 – Woongebied

| Richtinggevend<br>Toelichting | Essentiële aspecten | Verordenend<br>Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|---|
| | | • Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont;<br>• De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw;<br>• Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord.<br>• Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling;<br>• bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning;<br>• maximum oppervlakte: 21m²;<br>• maximum hoogte: 3m;<br>• enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning. |
| Voor de verplicht te voorziene parkeerplaatsen in het geval van meergezinswoningen wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de gemeente. | | ***2.2.10 Parkeren – garages***<br>Voor eengezinswoningen dient te worden gestreefd naar de integratie van minstens 1 standplaats voor de wagen per woongelegenheid. Dit kan overdekt zijn, al dan niet inpandig, of in open lucht, maar dient steeds te gebeuren op het eigen perceel. |