

## Art. 2. Zone voor wonen – half open en open bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Deze zones vormen de uitlopers van de kern van Engsbbergen en worden gekenmerkt door ruime groene huiskavels. De hoofdbestemming is wonen, hier en daar gecombineerd met een kantoorruimte.</p> <p>Gezien de ligging in het weefsel wordt naar de toekomst het huidige voorkomen bestendig, nl. wonen in open of half open bouwvorm met nevenbestemmingen die de draagkracht van het gebied niet overschrijden. De parkeerbehoefte moet hierbij opgevangen worden op het eigen terrein.</p> <p>Aan de Sparrenweg ligt een hoofdzakelijk vergund kleinschalig bedrijf. Gezien de ligging aan de gewestweg is een vlotte bereikbaarheid gegarandeerd. Door zijn ligging in het woonweefsel is een schaalvergroting op deze locatie niet aangewezen.</p> <p>Het huidige bedrijf kan ter plaatse blijven functioneren. Het betreft een bedrijf gespecialiseerd in metaalwerken met name draaien en freeze van onderdelen. Uitbreiding van de activiteit is niet meer toegestaan.</p> <p>Wanneer deze activiteit stopt, moet het bedrijf verdwijnen en zal de onderkleur terug van toepassing zijn. Het gebied kan dan ontwikkeld worden voor wonen.</p>	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Wonen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen: grondgebonden woningen</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren, diensten en vrije beroepen</li> <li>• handel</li> <li>• Kleinschalige logies</li> </ul> <p><i>Uitzonderingsbepaling:</i></p> <p><b>overdruk bedrijvigheid (zwarte omlijning K)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinschalige bedrijvigheid, enkel voor de bestaande vergunde bedrijvigheid.</li> <li>• in deze overdrukzone kan de bestaande, vergunde loods voor 100% gebruikt worden voor kantoren en diensten</li> </ul> <p>Deze overdruk bepaalt dat het bestaande bedrijf en haar activiteiten ter plaatse kan behouden blijven. Uitbreiden van de bestaande gebouwen is niet toegestaan. Ontsluiting van het bedrijfsterrein gebeurt via de Sparrenweg. Er wordt een visueel scherm voorzien ter hoogte van de naastliggende woningen van het bedrijf.</p> <p>Wanneer deze activiteit stopt, wordt geen andere activiteit toegelaten en gaat de onderliggende bestemming in voegen, zijnde art. 2 zone voor wonen – open en halfopen bebouwing (en art. 3 projectzone voor wonen Lindenstraat).</p> <p>Bebouwingscoëfficiënt: B/T = 0,27</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Grafisch wordt gemeten:            Zone K: T = 4632 m<sup>2</sup>, B = 1218m<sup>2</sup>. De maximale bebouwingmogelijkheid binnen deze zone is bereikt.</p> <p>De voortuinzones aan de Sparrenweg zijn minimum 10 m diep. Op die manier wordt het perceel vlot ontsloten en wordt de doorstroming van het verkeer niet belemmerd. Verder kan in relatie met het landschap het groene karakter op die manier behouden blijven.</p> <p>Het groene karakter van de Lindestraat wordt mede ondersteund door de ruime voortuinzones. Ook voor de toekomst worden deze bestendigd.</p>	<p><b>Bouwvorm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• half open bebouwing</li> <li>• open bebouwing</li> </ul> <p><b>Inplanting</b></p> <p>Gebouwen worden volledig ingeplant binnen de zone aangeduid op het grafisch plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Perceelsbreedte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ halfopen bebouwing: minimum 12,00 m / maximum 16,00 m</li> <li>○ open bebouwing minimum 16,00 m/ maximum 20,00 m</li> </ul> </li> </ul> <p>Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen. Behoud van bredere percelen en samenvoeging van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de ritmiek van de voorgeschreven perceelsafmetingen en de voorgeschreven schaal van bebouwing zichtbaar blijft in de toekomstige bebouwing. Bestaande vergunde bebouwing heeft rechtszekerheid; verbouwen is mogelijk. Art. 1.8 van de algemene bepalingen is dan van toepassing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inplanting voor- en zijgevels</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestaande voorbouwlijn blijft behouden. Bij het bouwen of herbouwen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sparrenweg: 10,00 m van de rooilijn of 17,00m vanuit de as van de weg</li> <li>○ Lindestraat: 6,00 m van de rooilijn</li> <li>○ Schoorstraat: 6,00m van de rooilijn</li> </ul> </li> <li>• Ten opzichte van zijkavelgrenzen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ minimum 3,00 m voor de niet-gemeenschappelijke gevels</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Bouwdiepte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ maximum bouwdiepte 20,00 m gelijkvloers</li> <li>○ maximum bouwdiepte 12,00 m op verdieping</li> </ul> </li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Verhardingen worden toegestaan i.f.v. tuinpaden, terrassen en parkeerplaatsen. Zij worden in oppervlakte tot een minimum beperkt en staan in verhouding tot de woonfunctie.</p>	<p><b>Bouwhoogte</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum 2 bouwlagen</li> <li>• Slechts één laag mag in het dakvolume ingericht worden, enkel voor private lokalen van de onderliggende woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ... .</li> </ul>
	<p><b>Dakvorm</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen het vooropgestelde gabarit is de dakvorm vrij.</li> <li>• maximum helling bedraagt 45°</li> </ul>
	<p><b>Inrichting van de onbebouwde ruimte</b></p>
<p>Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte aansluitend bij de woning kunnen beschikken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voortuinzone</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin, het inrichten van parkeerplaatsen is toegelaten.</li> <li>○ Bij een zuivere woonfunctie worden verhardingen toegestaan tot 30% van de voortuinzone.</li> <li>○ Bij andere bestemmingen worden verhardingen toegestaan tot 70% van de voortuinzone.</li> <li>○ Beplanting is verplicht.</li> <li>○ De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke is verboden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Achter- en zijtuinzone</b></li> </ul>
<p>De niet-bebouwde zone dient ingericht te worden als tuin. Beplanting is verplicht. De verharding, en niet-overdekte constructies zoals zwembaden en vijvers, in deze zone blijft beperkt tot maximum 40% van het niet bebouwde deel van het perceel. Verhardingen worden bovendien uitgevoerd in duurzame waterdoorlatende materialen, tenzij dit om milieutechnische redenen niet verantwoord is.</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>In de open constructie met max. 1 gesloten wand, kan aansluitend een kleine afgesloten berging voorzien worden.</p> <p>Onder afsluitingen worden draadafsluitingen, tuinmuren, houten panelen, ... verstaan.</p>	<p><b>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zij hebben in totaliteit een maximaal bebouwingsoppervlak van 40% van de niet bebouwbare ruimte.</li> <li>• het maximale bebouwingsoppervlak bedraagt 40,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De bijgebouwen worden opgericht op minimum 1,00 m van de perceelsgrens of gekoppeld op de perceelsgrens.</li> <li>• De dakvorm is vrij. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m, de nokhoogte bedraagt maximum 4,50 m.</li> <li>• Bestaande, vergund geachte bijgebouwen, die niet voldoen aan de hierboven opgelegde regels, hebben toch rechtszekerheid; verbouwen is mogelijk, art. 1.8 van de algemene bepalingen is dan van toepassing.</li> <li>• Indien vrijstaande bijgebouwen opgericht worden in de zijtuinzone, gelden bijkomend volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ze worden min. 2,00 m achter de voorgevel geplaatst</li> <li>• Verplicht een open constructie met max. 1 gesloten wand</li> </ul> </li> </ul> <p>Het plaatsen van afsluitingen tot tegen de perceelsgrens is toegestaan met een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het hoogste niveau op het perceel.</p> <p><b>Parkeren</b></p> <p>Parkeren op eigen terrein, in functie van wonen en de nevenbestemmingen, is verplicht.</p>