Art. 2 Woonparken aan de rand van de kern

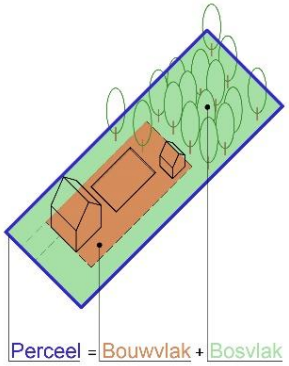


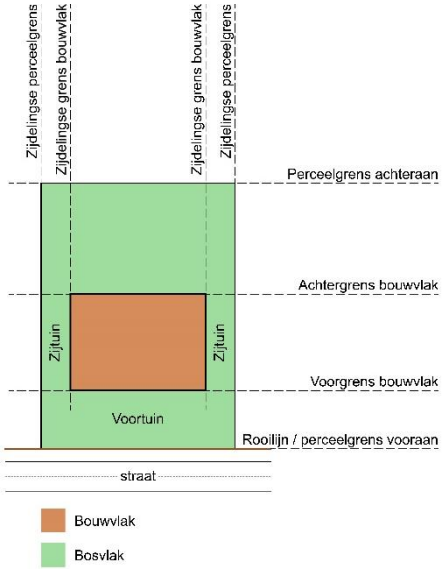
Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
	BESTEMMING

	- Wonen is de hoofdbestemming.
	- In nevenbestemming zijn andere met het wonen verenigbare functies toegestaan, dewelke limitatief worden opgesomd als:
	  - Kleinschalige diensten en kantoren (incl. vestiging van een bedrijfszetel);
	  - Vrije beroepen (eveneens toegelaten in de toegestane bijgebouwen);
	  - Kamergebonden logies onder de vorm van gastenkamers met maximaal max. 5 gastenkamers.
	  Een nevenbestemming dient ondergeschikt te blijven aan het wonen en mag maximaal 150m² vloeroppervlakte per woning innemen.
	- Volgende functies zijn niet toegestaan: horeca, ambachtelijke bedrijven, handel, recreatie, magazijnen, werkateliers, opslag van goederen en/of van voertuigen (in een gebouw of in open lucht).

INRICHTING





PERCEEL: ONDERDELEN EN AFMETINGEN

Perceel

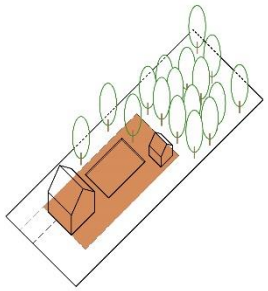
- Een perceel omvat een bosvlak en een bouwvlak.
- Wanneer een stuk grond in meerdere percelen wordt verkaveld, hebben de nieuwe percelen een oppervlakte van min. 2.000m² en max. 5.000m². Nieuw gevormde kavels hebben aan straatzijde een minimale breedte van 30m. Percelen kleiner dan 2.000m² kunnen niet verder opgedeeld worden in meerdere bouwpercelen, maar mogen wel bebouwd worden.
- Het bosvlak dient conform de voorschriften met een park- of bosinrichting te worden ingericht. De aanleg van een inrit of omheiningen is er toegestaan, indien uitgevoerd cfr. de voorwaarden die er in deze voorschriften aan gesteld worden.
- In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden en mogen tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur aangelegd worden. De overige delen van het bouwvlak dienen met een parkinrichting te worden ingericht.

Bouwvlak

Het bouwvlak is een vlak met een vrije vorm dat in zijn maximum afgebakend wordt door volgende uiterste grenzen:

- de voorgrens van het bouwvlak bevindt zich op 10m van de rooilijn. Indien het bestaande referentiebeeld een sterke uniformiteit vertoont voor wat betreft afstand van de bestaande bebouwing tot de rooilijn, die afwijkt van de opgelegde 10m, mag deze opgelegde waarde aangepast worden naar een afstand in harmonie met het bestaande referentiebeeld. De achtergrens schuift in dat geval mee op over een identieke afstand;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 3m van de zijdelingse perceelgrenzen voor percelen kleiner dan 2000m²;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 5m van de zijdelingse perceelgrenzen voor percelen vanaf 2000m²;
- indien een halfopen bouwvorm gehanteerd wordt, geldt er geen maximale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens waar op gebouwd wordt;
- de achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op maximaal 35m van de voorgrens van het bouwvlak

	Het bouwvlak is bijkomend in oppervlakte beperkt tot: - max. 700m² voor percelen tot 2000m² perceelsoppervlakte; - max. 1250m² voor percelen vanaf 2000m² perceelsoppervlakte. Het bouwvlak hoeft geen rechthoek te zijn, de vorm is vrij, maar dient wel te passen binnen de uiterste grenzen opgelegd door dit artikel en is in oppervlakte beperkt tot het opgelegde maximum. Deze vrije inpassingsmogelijkheden moeten toestaan dat bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, aanwezig van voor de goedkeuring van dit RUP eveneens kunnen beantwoorden aan de regelgeving van dit RUP. Op bovenstaande uiterste grensmaten kunnen afwijkingen toegestaan worden voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, op de maximale oppervlakte van het bouwvlak niet. **Bosvlak** Dit betreft die delen van het perceel die niet worden ingenomen door het bouwvlak.

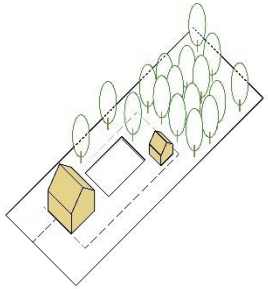


INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: EENGEZINSWONINGEN

Woningen in open bebouwing, tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur zijn toegelaten in het bouwvlak. De delen van het bouwvlak die niet ingenomen worden door een van voorgaande, dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden.

Op percelen met een maximale breedte van 15m aan straatzijde, wordt ook halfopen bebouwing toegelaten.

Indien een van de zijdelingse perceelsgrenzen reeds bebouwd is met een wachtgevel van een gebouw op een aangrenzend perceel (ongeacht de breedte van het perceel aan straatzijde), dient hierop harmonieus te worden aangesloten en is een halfopen bouwvorm verplicht.



Gebouwen

Op alle percelen is de bouw van eengezinswoning toegestaan.

Hoofd en bijgebouwen:

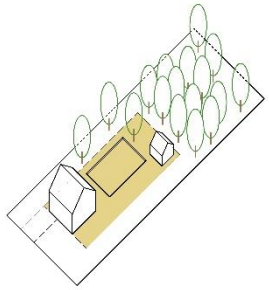
- dienen te worden ingeplant binnen het bouwvlak;
- hebben gezamenlijk een footprint:
  - van max. 250m² voor percelen tot 2500m²;
  - van max. 10% van de perceelsoppervlakte (beperkt tot max. 350m²) voor percelen vanaf 2500m².
- hebben een vrije dakvorm, in geval er voor een hellend dak wordt gekozen is de dakhelling beperkt tot 45°.

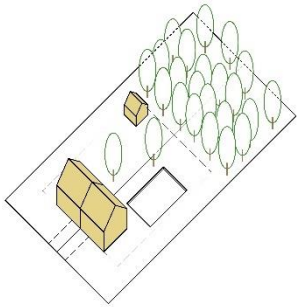
Hoofdgebouwen:

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak;
- omvatten max. 2 bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst, een teruggetrokken 3de bouwlaag met plat dak, passend binnen de maximale projectie van een toegelaten hellend dak, is ook toegestaan;
- mogen enkel in de voorgevel van een garagepoort voorzien worden.

Bijgebouwen:

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak, maar achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en op een afstand van de perceelsgrenzen die minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van het bijgebouw;
- hebben een maximale kroonlijsthoogte van één bovengrondse bouwlaag;

	- hebben alle te samen een footprint die geringer is dan die van het hoofdgebouw.
	**Tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur** Het niet bebouwde deel van het bouwvlak (het deel niet ingenomen door hoofd- of bijgebouwen) mag ingericht worden met verhardingen (in functie van opritten, terrassen en tuinpaden), grasperken en private sportinfrastructuur in open lucht. Deze is in afmetingen tot max. 12,5% van de perceelsoppervlakte beperkt, te realiseren binnen het bouwvlak. **Voorwaarden:** - Het rooien van hoogstammige bomen is enkel toegelaten in kader van de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, indien noodzakelijk. - Verhardingen en/of private sportinfrastructuur dienen maximaal zo ingepast te worden dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is. Indien wordt aangetoond dat dit onmogelijk blijkt (bijv. omdat de woning anders niet toegankelijk kan gemaakt worden) en het noodzakelijk blijkt hoogstammen te rooien voor de aanleg van private sportinfrastructuur en/of verhardingen, dient gekozen te worden voor een inplanting die de minste milieuschade oplevert (op basis van boomsoorten en/of waarde van de bomen). Een aanvraag tot aanleg van verhardingen en/of private sportinfrastructuur motiveert hoe de gekozen inplanting bijdraagt aan een minimale milieuschade. - De maximum toegelaten verharding en bebouwing mag nooit overschreden worden. Een aanvraag tot overschrijding van dit maximum met als motivatie dat een inplanting i.f.v. het minimaliseren van de milieuschade dit noodzakelijk maakt, wordt nooit aanvaard.
	Niet ingenomen delen van het bouwvlak De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door verhardingen, grasperken en private sportinfrastructuur dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden. Ook een bosinrichting is toegelaten en geniet zelfs de voorkeur.



INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: GEKOPPELDE EN GEGROEPEERDE BEBOUWING

Op een perceel of op een groep van aangesloten percelen worden toegestaan:

- Projecten waarbinnen meerdere individuele woningen aan mekaar worden gekoppeld;
- Groepen van woningen;
- Cohousingprojecten;
- Het splitsen van woningen.

Deze opties mogen onder de vorm van één solitair gebouw of als een groep van meerdere gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak uitgewerkt worden.

Voorwaarden

- Het aantal toelaatbare woningen binnen een project vallend onder dit artikel op een perceel of een groep van aaneengesloten percelen is begrensd tot het aantal dat de maximale woondichtheid niet overschrijdt, zijnde max. 5 woningen per hectare.
- Indien voor de totale perceelsoppervlakte de maximale bouwdichtheid bereikt werd (zoals bepaald door dit artikel), kan er geen bijkomende vergunning voor bebouwing meer afgeleverd worden voor delen van deze totale perceelsoppervlakte die nog niet bebouwd zijn, zelfs indien deze afgesplitst worden van de reeds bebouwde delen.
- Voor de splitsing van een woning geldt bijkomend dat dit toegelaten wordt indien na splitsing de verschillende afgesplitste woningen als volwaardige zelfstandige woningen kunnen functioneren of deze samen als cohousingproject kunnen functioneren.

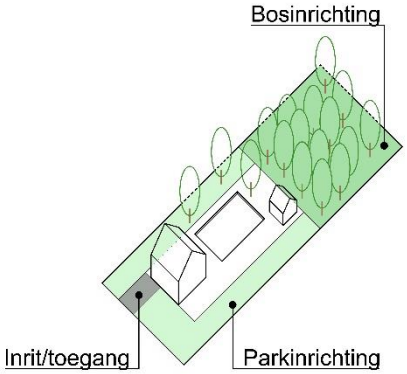
Wordt nooit toegestaan:

- Gestapelde bebouwing.

Mogelijkheden

- Het geheel van de woningen dient binnen één en hetzelfde bouwvlak opgericht te worden. Hetgeen ingeplant wordt conform de voorwaarden opgenomen in deze voorschriften, voor wat betreft de minimaal te respecteren afstanden tot de rooilijn en de zijdelingse grenzen van het perceel en de diepte van het bouwvlak. Bijkomend geldt dat het bouwvlak in totaal maximaal 700m² x het aantal toelaatbare woningen mag meten.

	- Binnen het bouwvlak mag een bebouwing gerealiseerd worden die qua footprint maximaal 250m² x het aantal toelaatbare woningen mag meten.
	- De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door gebouwen, mogen door tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur worden ingenomen. Indien:
	  - Het rooien van hoogstammige bomen beperkt blijft tot hetgeen noodzakelijk voor de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, op een wijze die het minste milieuschade toebrengt;
	  - Verhardingen zo worden ingepast dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is, tenzij voor de plaatsing van de inrit, als de toegankelijkheid van het gebouw of de gebouwen anders niet kan gegarandeerd worden.



De verharding die wordt toegelaten in de verordende bepalingen van dit artikel omvat reeds de strikt noodzakelijke verhardingen, het vormt er geen surplus op.

INRICHTING VAN HET BOSVLAK

- De delen van het bosvlak die voor de achtergrens van het bouwvlak liggen hebben een parkinrichting;
- De delen van het bosvlak die achter de achtergrens van het bouwvlak liggen hebben een bosinrichting;

Bebouwing van het bosvlak is niet mogelijk. Behoudens het aanleggen van een beperkte verharding en het plaatsen van afsluitingen, zoals bepaald in deze voorschriften.

Verharding

De aanleg van een inrit en de strikt noodzakelijke toegangen (waarin de inrit is inbegrepen) is toegelaten, op voorwaarde:

- Dat er een minimale G/T-index van 70% in de voortuin bewaard wordt;
- De inplanting zo gekozen wordt dat slechts een minimum aan hoogstammen dient gerooid te worden, bij voorkeur geen enkele.
- Om het gezamenlijke ruimtebeslag te verminderen is het toegestaan om een inrit op de perceelsgrens te bouwen en deze (deels) te delen met een buurperceel.

Afsluitingen

- Ter hoogte van de voortuin en zijtuin, wordt toegelaten als afsluiting
  - Een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus, een gemengde houtkant of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal…
  - Deze levende omheining mag gecombineerd worden met een open draadafsluiting, dat:
    - landschappelijk verantwoord en geïntegreerd is;
    - in hoogte tot 2m beperkt wordt (voor wat betreft de hoogte van de afsluiting, de beplanting mag hierboven uitsteken);

- Achter de achtergrens van het bouwvlak, wordt toegelaten als afsluiting:
  - Een inheemse haag met een maximale hoogte van 1m60;
  - Een perceelafsluiting bestaande uit een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m10. Hierbij mag eveneens een inheemse haag aangeplant worden.

- Poorten, worden ter hoogte van de perceelstoegangen toegestaan, voor zo ver:
  - de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de woonparkomgeving;
  - de hoogte tot 2m wordt beperkt;

	- eventuele pilasters een oppervlakte hebben niet groter dan 0,5m² en een hoogte niet hoger dan 2m. Afsluitingen en poorten in niet kwalitatieve of gesloten materialen zoals betonpanelen, PVC-planchetten, vlechtwerk, schutsels, enz… worden niet toegelaten. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten. Ten behoeve van fauna-passage hebben afsluitingen elke 15m onderaan een opening met 20cm diameter of hebben ze mazen waarvan de grootte op de onderste twee rijen minstens 15 cm groot zijn. Het plaatsen van een boordsteen onderaan de afsluiting is niet toegelaten. **Laanbomen** - Een toelating tot het rooien van laanbomen kan enkel bekomen worden indien dit noodzakelijk is om een perceel toegankelijk te maken; - Elke te kappen laanboom dient op het eigen perceel gecompenseerd te worden met de aanplant van een inheemse, hoogstammige boom, plantmaat min. 10/12.