

Art. 2. Kernwoongebied voor bebouwing met 2 bouwlagen en 3 woonlagen

2.1. Bestemming

2.1.1. Hoofdbestemming

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 3, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

2.1.2. Nevenbestemmingen

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstrekkende bedrijven met toeristische dienstverlening.

2.2. Inrichting

2.2.1. Plaatsing

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

2.2.2. Bouwdiepte

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter tuinzones achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden.
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- tot max. 14 meter voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, in het geval van meergezinswoningen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, en voor zover de terrassen volledig inpandig zijn.

2.2.3. Bouwhoogte

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum twee bouwlagen toegelaten. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.

- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 6,50m
- De nokhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter.

2.2.4. Dakvorm

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

2.2.5. Gevels en materiaalgebruik

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

2.2.6. Harmonie

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouwvoorde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

2.2.7. Bijzondere bepalingen voor “projectzones”

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
 - o Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de

inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.

- o Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
 - o Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
 - o Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
- o voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
 - o de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
 - o de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
 - o de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
 - o de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
 - o de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
 - o de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
 - o zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

2.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

2.2.9. Onbebouwd terrein

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

2.3. Beheer

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.