artikel 1.3 Woonwijken

Bestemming

Voor beoordeling van het niet hinderlijke karakter van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de algemene bepalingen m.b.t. verweefbare lokale bedrijvigheid en ambacht.

Met de maximum oppervlakte wordt hier de oppervlakte bedoeld die door de bezoekers/cliënteel betreden kan worden, alsook de werkplaats bij een ambacht. De oppervlakte van de andere ruimte van de nevenfunctie dienen in verhouding te zijn.

Alle verkavelingvoorschriften van de niet vervallen verkavelingen van vóór de inwerkingtreding van onderhavig RUP zijn opgeheven.

Inrichting

Hoofdgebouwen

De woonwijken kenmerken zich door overwegend vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen

	Toegelaten functies	Maximum oppervlakte of volume
Hoofdfuncties	eengezinswoningen	
Nevenfuncties (1)	ambacht met een niet hinderlijk karakter	250 m²
	kleinhandel en dienstverlening	125 m²
	vrije beroepen	125 m²
	horeca	125 m²
	kinderopvang en gemeenschapsvoorzieningen, behoudens onderwijs	125 m²

(1) enkel toegelaten mits ze verweefbaar is met de hoofdfunctie van de zone en mits naleven van de algemeen geldende voorschriften in dit verband

Afwijkingsbepaling op de toegelaten functies aangaande bestaande functies

Het instandhouden van een andere functie dan wat het onderhavige RUP voorschrijft is toegelaten voor zover het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

Bebouwingswijze – bebouwingsdichtheid

De zone dient ingericht met vrijstaande bebouwing of gekoppelde bebouwing. Bij verkaveling, herverkaveling dienen volgende voorwaarden gerespecteerd:

- Perceelsdiepte: minimaal 25 m
- Perceelsbreedte: minimaal 15 m en maximaal 22 m voor vrijstaande bebouwing / minimaal 9 m en maximaal 15 m voor gekoppelde bebouwing. Voor hoekpercelen wordt de minimale perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.

In de zone Woonwijk wordt er dan ook gestreefd naar vrijstaande en gekoppelde bebouwing met een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 17 woningen per ha. Bij verkaveling of herverkaveling dient dit cijfer zo dicht mogelijk benaderd.

Bestaande restpercelen zijn onbebouwde percelen, bestaand op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP, die door het hanteren van de bebouwingswijze en bebouwingsdichtheid niet meer bebouwd kunnen worden. Deze restpercelen kunnen volgens afwijkingsbepalingen bebouwd worden of worden bestemd als tuinzone.

Onbebouwbare perceelsdelen zijn

- perceelsdelen van bestaande percelen die door het hanteren van de bebouwingswijze en bebouwingsdichtheid onmogelijk afgesplitst en bebouwd kunnen worden. Deze onbebouwbare perceelsdelen worden bestemd als tuin.
- restpercelen die in principe ontstaan na verkaveling, volgens de bebouwingswijze en bebouwingsdichtheid van onderhavig RUP, die onmogelijk ontsloten en bebouwd kunnen worden. Bvb een te verkavelen perceel met een perceelsdiepte van 70 m., waar een ontsluiting langs de achterzijde onmogelijk is. Deze onbebouwbare restpercelen mogen, in afwijking op de kavelgrootte, deel uitmaken van de kavel waarvoor het als tuin ingericht wordt.

- De kavelgrootte moet gelegen zijn tussen 4,75 en 6,75 are per wooneenheid.

Een onbebouwd perceel met (cumulatief) een breedte ≥ 30 m en een oppervlakte ≥ 11,5 a kan enkel worden bebouwd na (her)verkaveling / splitsing.

Plaatsing van de gebouwen

bebouwing	vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	Voorgevel (en tweede voorgevel[5]) (afstand tot rooilijn)	Achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens
Vrijstaand	Min. 3m	6 m	min. 10 m
Gekoppeld op kavel met breedte ≥ 9 m	Min. 3 m	6 m	min. 10 m

Bebouwingsprofiel / afmetingen van de gebouwen

bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdiepte	Bouwbreedte
vrijstaand	Standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing cf. algemene bepalingen				Max. 16m
Gekoppeld of aaneengesloten	Standaard bebouwingsprofiel voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing cf. algemene bepalingen				Max. 16m

Afwijkingsbepaling voor strook voor hoofdgebouwen aangaande bestaande bebouwing en bestaande percelen

Aan gebouwen die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegelaten. Een uitbreiding van een hoofdzakelijk vergund gebouw is enkel toegelaten onder de voorwaarde dat de uitbreiding in de zone ligt waarbinnen, volgens onderhavige RUP, het gebouw opgericht mag worden en de uitbreiding zowel het voorziene bouwprofiel als het bouwvolume niet overschrijdt. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.

In afwijking van bovenstaande bepalingen m.b.t. bebouwingswijze-bebouwingsdichtheid kunnen bestaande (rest)percelen, bestaande op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP, met afwijkende afmetingen nog worden bebouwd, eventueel met afwijkende bebouwingswijze, mits volgende voorwaarden:

- Bij een kavelbreedte van minimum 13 meter is vrijstaande bebouwing mogelijk.
- Bij een kavelbreedte van minimum 8 meter is gekoppelde bebouwing mogelijk.
- Bij een kavelbreedte kleiner dan 5 meter kan geen hoofdgebouw opgericht worden. De onbebouwd geachte ruimte kan aangewend worden als uitbreiding van aanliggende bebouwing of als zijtuin.

In afwijking op de kavelgrootte maken de onbebouwbare perceelsdelen deel uit van de kavel en worden ingericht als tuin.

Voor hoekpercelen wordt de perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.

Het bebouwen van een bestaand perceel met afwijkende bebouwingswijze en/of plaatsing is echter niet mogelijk indien door (her)verkaveling met aanliggende percelen in eigendom de gewenste bebouwingswijze/plaatsing wel realiseerbaar is. Omgekeerd is het opsplitsen of verkavelen van bestaande percelen niet mogelijk indien door deze opdeling de gewenste bebouwingswijze/plaatsing niet langer realiseerbaar is.

M.b.t. de plaatsing van nieuwe gebouwen op bestaande percelen zijn volgende afwijkingen mogelijk:

bebouwing	vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	Voorgevel (en tweede voorgevel[6]) (afstand tot rooilijn)	Achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens
Vrijstaand	Min. 2,5 m met bouwbreedte max. 7 m	6 m	Min. 10 m
Gekoppeld, kavel met breedte < 9 m en ≥ 8,5 m*	Min. 2,5 m en bouwbreedte max. 6 m	6 m	min. 10 m
Gekoppeld, kavelbreedte ≥ 8 m*	Min. 2,5 m	6 m	min. 10 m
Aaneengesloten bebouwing*	nvt	6 m	min. 10 m

[5] Enkel bij hoekpercelen - Zie terminologie "tweede voorgevel"
[6] Enkel bij hoekpercelen - Zie terminologie "tweede voorgevel"
* Deze bepalingen zijn afwijkingsbepalingen, extra gemarkeerd door een grijze achtergrondtint

Tuinen

Voor gekoppelde bebouwing wordt het mogelijk om de volledige zijtuinstrook te verharden om een bruikbare oprit te maken. Onder verhardingen worden ook de terreinoppervlakten van de constructies verstaan.

De oprit kan in de zijtuinstrook tot op 0,5 m worden geplaatst o.w.v. functionele breedte.

Voorbeelden van bebouwing in de zijtuinstrook: bergplaats, autobergplaats, autostalplaats of een functie welke een uitbreiding vormt van de woning.

Om een gepaste koppeling mogelijk te maken moet de bebouwing in de zijtuinstrook over de volledige lengte tegen de perceelsgrens met een gesloten wand worden uitgevoerd

Binnen volgende afstand van de vrije rand (= 1,5 meter vanaf de buitenste rail of ingraving van de talud) van de spoorweg:

- Binnen een zone van 6 meter geen bomenaanplant
- Binnen een zone van 20 meter geen opstapeling van brandbare stoffen zoals ook houten tuinhuisjes of houten afsluitingen.

Maximale grondoppervlakte van constructies

Hoofdgebouw	Voortuin, inclusief tweede voortuinzone[7]	Zijtuin	achtertuin
Vrijstaand	max. 30% van de voortuin en ≤ 75 m²	Max. 50% van geheel der zijtuinen	Max. 30% van de achtertuin en ≤ 200 m²
Gekoppeld	max. 50% van de voortuin en ≤ 75 m²	100%	Max. 30% van de achtertuin en ≤ 200 m²

Plaatsing en afmetingen van volgende constructies

functie	voortuin	zijtuin	achtertuin	Plaatsing	afmetingen
Oprit en	toegelaten	toegelaten	toegelaten	Min. 0,5 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen	Oprit Max. 4 m breed op rooilijn
Andere bestratingen	toegelaten	toegelaten	toegelaten	Min. 1 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verharding
zwembad	Niet toegelaten	Niet toegelaten	toegelaten	Min. 3 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verharding
Verhard sportveld	Niet toegelaten	Niet toegelaten	toegelaten	Min. 3 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verharding

Bijgebouwen zijn toegelaten in de zijtuin en de achtertuin onder volgende voorwaarden:

- De maximale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 75 m² en mag niet meer bedragen dan 10 % van de perceelsoppervlakte.
- Dakvorm: het dak heeft een maximale helling van 45°. Bij plaatsing op de perceelsgrens is enkel een plat dak toegelaten.
- Hoogte: kroonlijsthoogte max. 3 m, bouwhoogte max.6 m;
- Plaatsing: zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Toegelaten zone	voorgevel	zijgevel	achtergevel
zijtuin	Min. 5m achter voorbouwlijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens	Max. gelijk met achterbouwlijn hoofdgebouw
achtertuin	Min. 10m achter achterbouwlijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens of op min 3 m	Tegen perceelsgrens of op min 3 m

- Het plaatsen van een bijgebouw op de perceelsgrens houdt automatisch in dat de aangelande eigenaar enkel een gekoppeld bijgebouw op de perceelsgrens kan voorzien. Hiervoor dient een schriftelijk akkoord met deze eigenaar te bestaan dat bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd.

Afwijkingsbepaling op de strook voor tuinen aangaande bestaande bijgebouwen, constructies en bestaande percelen

Aan constructies die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegelaten. Een uitbreiding van hoofdzakelijk vergunde constructies is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat de uitbreiding de toegelaten maximale oppervlakte voor bijgebouwen voor het volledige perceel, het gewenste dakprofiel en de maximale hoogte, alsook de maximale grondoppervlakte van de constructies, zoals bedoeld in onderhavige RUP, niet overschrijdt. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.

M.b.t. de maximale grondoppervlakte bij bestaande percelen zijn volgende afwijkingen mogelijk:

Hoofdgebouw	Voortuin, inclusief tweede voortuinzone[8]	Zijtuin	achtertuin
Aaneengesloten*	max. 50% van de voortuin en ≤ 75 m²	Nvt	Max. 30% van de achtertuin en ≤ 200 m²

[7] Enkel bij hoekpercelen - Zie terminologie "tweede voortuinzone"
[8] Enkel bij hoekpercelen - Zie terminologie "tweede voortuinzone"