

RUP Machelen Centrum

**Verordenend deel /
Stedenbouwkundige voorschriften**

Ruimtelijk planner,

Dirk Bosmans

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 21 april 2015

Op bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter,

Daniël Schell

André Panneels

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter
inzage heeft gelegen van 15/05/2015 tot en met 15/07/2015
Namens het college

Op bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter,

Daniël Schell

André Panneels

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 22 september 2015

Op bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter,

Daniël Schell

André Panneels

COLOFON

Opdracht:

RUP Machelen Centrum

Opdrachtgever:

Gemeente Machelen
Woluwestraat 1
1830 Machelen

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2219733047_sv Machelen/dbo

Datum:

maart 2015
Augustus 2015

status / revisie:

voorontwerp
definitieve vaststelling

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager / Ruimtelijk Planner

Projectmedewerkers:

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

Algemene bepalingen

0.1	Voorschriften	4
0.2	Schaal en maatvoering	4
0.3	Gebruik van de gronden	4
0.4	Duurzaamheid	4
0.5	Waterhuishouding	4
0.6	Materiaalgebruik en vormgeving	5
0.7	Bouwkundig erfgoed	5
0.8	Luchtvaarterfdienstbaarheden en luchtverkeersveiligheid	5
0.9	Begrippen	6

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Art. 1.	Wonen	7
Art. 2.	Detailhandel (overdruk)	13
Art. 3.	Zichtas (overdruk)	13

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Art. 4.	Indicatieve tracés voor de inrichting van trage wegen	14
---------	---	----

Art. 0. Algemene bepalingen

0.1 Voorschriften

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

0.2 Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3 Gebruik van de gronden

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.

0.4 Duurzaamheid

Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:

- gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;
- gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
- efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

0.5 Waterhuishouding

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering.

Specifiek voor nieuwe bebouwing, en verbouwingsprojecten waarbij meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw gewijzigd wordt, die zich situeren in effectief of recent overstroomd gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van overstromingsvrij bouwen opgenomen worden. Voor deze projecten:

- dient het vloerpeil minimaal 30cm boven het kritische bouwpeil te liggen, en moet de toegang tot het gebouw voorzien zijn van een drempel van minimaal 30 cm boven maaiveld;
- mogen geen openingen in de constructies voorzien worden onder het vloerpeil;
- zijn enkel overstroombare kruipkelders toegestaan als ondergrondse constructie. Ondergrondse stookolietanks zijn niet toegestaan;
- dienen kruipkelders onder het vloerpeil overstroombaar te zijn;

- dienen inspectieputten op rioleringen of ontluchtingssystemen waterdicht afgeschermd te worden of boven het vloerpeil te worden voorzien;
- dienen ondergrondse constructies, toegangen tot deze constructies en rioolaansluitingen volledig waterdicht te worden afgewerkt en in geval van DWA- en RWA-afvoer voorzien zijn van terugslagkleppen met eventueel een eigen pompinstallatie;
- dienen elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn en verwarmingsinstallaties boven het vloerpeil te worden opgesteld. Bij voorkeur wordt geen aansluiting op stookolie voorzien;
- dienen alle toegangen langs waar water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden tot min. 30cm boven het maaiveld.
- het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht, door middel van het voorzien van een overstroombare kruipkelder of door het voorzien van ruimte voor water elders op het eigen perceel.
- Vergunningen kunnen alleen afgeleverd worden als uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact op de waterhuishouding is ten gevolge van het plan: elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op nieuwe of bijkomende bebouwing/verharding of vervanging van bestaande bebouwing/verharding binnen overstromingsgebied dient aan te tonen dat er geen impact is op het wijzigen van het overstromingsregime.

Er dient rekening gehouden te worden met de 5-meter erfdienstbaarheidszone van de waterloop de Woluwe.

0.6 Materiaalgebruik en vormgeving

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.

Alle buitengevels van gebouwen dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.

Bij nieuwbouw of verbouwingen dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolerende maatregelen, zoals bijvoorbeeld de toepassing van geluidsisolerende materialen en ramen, etc., teneinde hinder van omgevingsgeluid te minimaliseren binnen de woongebouwen.

0.7 Bouwkundig erfgoed

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot alle gehelen van bebouwing, gebouwen, bouwdelen en omgevingselementen voorkomend op de door de Vlaamse overheid vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed dient aan te tonen dat het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarde van het gebouw worden nagestreefd. De erfgoedwaarde heeft betrekking op de oorspronkelijke bouwstijl, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen, de bouwtechnieken, specifieke architecturale elementen, en/of het waardevolle karakter van het bouwblok als architecturaal geheel, dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen.

0.8 Luchtvaartvrijheid en luchtverkeersveiligheid

Handelingen volgens de voorschriften van dit RUP zijn toegelaten voor zover ze niet strijdig zijn met de gangbare luchtvaartvrijheid en voor zover ze geen gevaar opleveren voor de luchtverkeersveiligheid.

0.9 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- **45°-regel:** het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand die tenminste gelijk is aan de hoogte van het teruggetrokken bouwdeel.
- **Aanbouw:** het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De aanbouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Appartement:** wooneenheid binnen een meergezinswoning met tenminste 1 apart afsluitbare slaapkamer.
- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bruto vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- **Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
- **Kroonlijst:** de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- **Kroonlijsthoogte:** de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.
- **Meergezinswoning:** een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat.
- **Nevenbestemming:** een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- **Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- **Nokhoogte:** de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- **Projectzone:** ontwikkeling van een of meerdere percelen met een minimale totale breedte van 18,00m aan de grens met het openbaar domein.
- **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- **Scheidingsmuur:** mandelige muur die is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- **Studio:** wooneenheid binnen een meergezinswoning zonder apart afsluitbare slaapkamer.
- **Voortuin / voortuinstrook:** onbebouwd perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn;
- **Wooneenheid:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- **Zijtuin / zijtuinstrook:** onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);
- **Zone:** het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- **Zonegrens:** grens tussen twee bestemmingszones.

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Art. 1. Wonen



1.1. Bestemming

1.1.1. 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;
- openbaar domein.

1.1.2. Nevenbestemmingen

Voor zover deze beperkt zijn tot het gelijkvloers:

- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- kleinschalige kleinhandelsbedrijven met een maximale netto verkoopoppervlakte van 400m² per bedrijfsvestiging;
- kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening.

Nevenbestemmingen zijn slechts toegelaten voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie.

1.2. Inrichting

1.2.1. Modaliteiten

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;

- 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.
 - Er worden geen nieuwe toegangen toegelaten op de R22 Woluwelaan.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
- voor alle woonvertrekken wordt voldoende natuurlijke lichtinval gegarandeerd
 - de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
 - 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;
 - de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingvorm, de beplanting, de beboste gehelen, de open ruimte stroken en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot de beoogde zichtrelaties binnen de bestemmingszone dient aangetoond te worden;
 - 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, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein. Tenminste 20% van de openbare ruimten bestaan uit groenvoorzieningen;
 - zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn toegelaten i.f.v. de inrichting van bezoekersparkeerplaatsen, voor zover de nodige ruimte beschikbaar is voor een kwalitatieve inrichting en de vereiste groenvoorzieningen. 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, tenminste met de aanplant van 1 hoog- of laagstamboom per 3 parkeerplaatsen, en in een straal van 10m rondom de betreffende parkeervakken, en het maximaal afboorden van de gegroepeerde parkeerplaatsen met hagen, heestermassieven of gelijkaardige groenvoorzieningen met een min. breedte van 0,50m. Het behoud en het vrijwaren van de bestaande hoogstambomen dient bij de inrichting voorop te staan. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschapsvoorzieningen kan afwijken van de onderstaande voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de indeling van hoofdgebouwen, parkeren en fietsstalplaatsen (art. 1.2.2, art. 1.2.3 en art. 1.2.5 van dit RUP), 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 onderstaande voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de indeling van hoofdgebouwen, parkeren en fietsstalplaatsen (art. 1.2.2, art. 1.2.3 en art. 1.2.5 van dit RUP).

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor "projectzones" (zie definitie artikel 0.9) dient de noodzaak tot archeologisch onderzoek afgetoetst te worden.

1.2.2. Plaatsing van de hoofdgebouwen

Algemeen

- de bouworde is gesloten (min. 6m perceelsbreedte) of halfopen bebouwing (min. 9m perceelsbreedte);
- aansluiting op de bestaande percelen en bebouwing:
 - de bestaande bouworde van open, halfopen of gesloten bebouwing dient als volgt gerespecteerd te worden: hoofdgebouwen worden verplicht op de kavelgrens opgericht indien op het aanpalend perceel aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van bestaande bebouwing in halfopen of gesloten orde;
 - private tuinen van bestaande gebouwen dienen tenminste een diepte van 4,00m te behouden te rekenen vanaf de uiterste achtergevelbouwlijn tot aan de achterste perceelsgrens. De minimale afstand tussen 2 overliggende achtergevels binnen hetzelfde bouwblok bedraagt 16m. Indien de tuinen minder diep zijn, dient hun bestaande diepte behouden.
 - niet gemeenschappelijke gevels van halfopen of open bebouwing worden op minimum 3m van de zijkavelgrens geplaatst. Hoekbebouwing kan hiervan afwijken indien hierdoor een betere ruimtelijk ordening kan worden bereikt.
 - de nieuwe bebouwing dient in een kwalitatieve stedenbouwkundige en architecturale overgang te voorzien met de bestaande bebouwing, waarbij de privacy naar de belendende achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd wordt.
- de voorgevelbouwlijn volgt waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van de aanpalende percelen, anders max. 6m uit de rooilijn;
- bouwdiepte, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn:
 - tot op 4,00m van de achterste perceelsgrens voor ondergrondse ruimtes, op voorwaarde dat deze bovengronds worden ingericht met terrassen en tuinen. Indien het project gerealiseerd wordt over de betreffende achterste perceelsgrenzen heen, kan hiervoor afgeweken worden van dit voorschrift, voor zover de afwijking de ontsluiting en/of verbinding van de verschillende projectdelen tot doel heeft.
 - max. 17,00m voor het gelijkvloers, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 8,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn;
 - max. 12,00m voor de verdiepingen en het dakvolume;

Bijzondere bepalingen

“Projectzones” (zie definitie artikel 0.9)

- De bebouwing vormt een kwaliteitsvol en onderling samenhangend geheel van bebouwing.
- De realisatie kan gefaseerd gebeuren.
- De bouwdiepte, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn voor de verdiepingen en het dakvolume bedraagt max. 14,00m indien de terrassen voor minimum 2/3 van de terrasoppervlakte inpandig zijn, en maximum 1/3 in uitsprong met een maximale uitsprong van 60cm.

1.2.3. Afmetingen en indeling van de hoofdgebouwen

Algemeen

- maximum 2 volwaardige bouwlagen (zonder dakvolume) zijn toegestaan. Een derde bouwlaag is slechts toegestaan voor zover het bouwproject geen hellende daken omvat en voor zover deze volgens de 45°-regel teruggetrokken is ten aanzien van het openbaar domein, ofwel wanneer op deze manier kan worden aangesloten op een aanpalend gebouw met drie bouwlagen. Voor zover deze vergund of vergund geacht zijn, kunnen van deze regel afwijkende bestaande bouwhoogten en aantal bouwlagen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume:
 - voor zover minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur wordt verbouwd, dient het aantal volwaardige bouwlagen gereduceerd te worden tot het toegelaten aantal, of;

- indien deze aansluiten op de bouwhoogten en aantal bouwlagen van de aanpalende gebouwen.
- dakvolume: de dakvorm is vrij te kiezen, hellende daken met een maximale dakhelling van 45°. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen;
- bij 2 bouwlagen zijn maximum 2 woonlagen toegestaan, en bij 3 bouwlagen zijn maximum 3 woonlagen toegestaan, indien er kan worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot parkeren welke gelijk zijn aan deze voor de projectzones (zie 1.2.6.). Boven de kroonlijst mag maximum 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag;
- kroonlijsthoogte:
 - max. 6,50m voor bouwdelen met 2 bouwlagen
 - max. 9,75m voor bouwdelen met 3 bouwlagen
- nokhoogte: max. 12,00m (hellende daken);
- uitsprongen:
 - geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - de uitsprong t.o.v. het gevelvlak maximum 1/5 bedraagt van de diepte van de achteruitbouwstrook, én met een maximum van 1m;
 - de uitsprongen in totaal maximum 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.
 - dakuitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - de uitsprong tenminste 0,30m verwijderd is van de gevelvlakken (incl. zijgevelvlakken);
 - de uitsprongen gedimensioneerd zijn volgens het ritme van het dak;
 - de uitsprongen in totaal maximum 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.
 - Uitsprongen boven het openbaar domein:
 - dienen zich minimum 3,20m boven het peil van het afgewerkte openbaar domein te bevinden met een max. uitsprong van 60cm t.o.v. het gevelvlak, te meten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn of de grens met het openbaar domein. Uitzondering hierop zijn plaatselijke bouwelementen zoals voetstukken, plinten, treden, vensterdorpels, etc, met een maximale uitsprong van 0,15m
 - dienen zelfdragend te zijn en mogen geen bijkomende steun hebben op het openbaar domein.
- private terrassen dienen gerealiseerd te worden binnen het maximum toegelaten gabariet voor het gebouw, met uitzondering van dakterrassen die gerealiseerd worden bovenop de gelijkvloerse verdieping, en voor zover een tuinzone van minimaal 15,00 m achter de achtergevelbouwlijn aanwezig is.
- per nieuw te realiseren wooneenheid moet een minimale netto vloeroppervlakte van 60m² voorzien worden of 45m² voor studio's, waarbij de verschillende woonruimten in rechtstreekse onderlinge verbinding staan. Per wooneenheid dient private of collectieve buitenruimte voorzien te worden van tenminste 40m² voor ééngezinswoningen en 6m² voor meergezinswoningen, onder de vorm van (dak)tuinen, patio's of (dak)terrassen, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de private woonvertrekken van deze wooneenheid. De privacy naar de belendende (dak)tuinen, (dak)terrassen of patio's dient steeds gegarandeerd te worden. Van deze voorschriften kan afgeweken worden in functie van:
 - de oprichting van sociale woningen en bescheiden woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen;
 - de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
 - de inrichting van wooneenheden voor zorgwonen, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingenbeleid.
- met betrekking tot geluidseffecten t.a.v. de woonvertrekken dient het voorzien en oriënteren van woonfuncties in de gebouwsijden gericht naar R0 en spoorlijn vermeden te worden.
- bij de realisatie van meergezinswoningen dient verplicht een gemeenschappelijke berging voor afval voorzien te worden.

Bijzondere bepalingen

“Projectzones” (zie definitie artikel 0.9)

- maximum 3 volwaardige bouwlagen (zonder dakvolume) zijn toegestaan. Een vierde bouwlaag is slechts toegestaan voor zover het bouwproject geen hellende daken omvat, en voor zover deze volgens de 45°-regel teruggetrokken is ten aanzien van het openbaar domein. Hiervan afwijkende bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume voor zover minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur wordt verbouwd, dient het aantal volwaardige bouwlagen gereduceerd te worden tot het toegelaten aantal;
- aantal woonlagen: maximum 4. Boven de kroonlijst mag maximum 1 woonlaag gerealiseerd worden. Iedere begonnen woonlaag boven de kroonlijst geldt als volwaardige woonlaag;
- kroonlijsthoogte:
 - max. 6,50m voor bouwdelen met 2 bouwlagen
 - max. 9,75m voor bouwdelen met 3 bouwlagen
 - max. 13,00m voor bouwdelen met 4 bouwlagen
- nokhoogte: max. 15,00m (hellende daken);

1.2.4. 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, met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook, de bouwhoogte, de bouwdiepte en de dakvorm. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.
- Hoekgebouwen en aaneengesloten onbebouwde percelen waarop een project wordt gerealiseerd in een enkele fase met een minimale totale breedte van 18m gemeten op rooilijn, kunnen afwijken van de numerieke voorschriften in dit artikel, voor zover:
 - met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning expliciet aangetoond wordt dat hierdoor een betere ruimtelijke ordening, een betere plaatselijke aanleg en een optimaal ruimtegebruik bereikt kan worden;
 - met de afwijking niet aangesloten of gerefereerd wordt aan gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving;
 - een tuinzone van tenminste 8,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn behouden blijft, en de buitenruimte tussen 2 overliggende achtergevels minimum 16m bedraagt.

1.2.5. Onbebouwd terrein

Algemeen

- Verhardingen: zijn 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 openbare wegenis.
- onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

1.2.6. Parkeren en fietsstalplaatsen

Voor eengezinswoningen geldt dat parkeren in de voortuinstrook slechts toegestaan is voor een breedte van max. 2,50m;

- voor zover de voortuinstrook minstens 5,00m diep is;
- voor zover de voorgevelbreedte minstens 8,00m bedraagt.

Voor elk project wordt op het gelijkvloers aan de straatzijde slechts 1 toegang tot een garage met een maximale breedte van 4,00m toegelaten.

Voor meergezinswoningen gelden volgende parkeernormen, te realiseren op het eigen perceel:

- Voorzien van 1,5 parkeerplaatsen per appartement (vanaf 1 apart afsluitbare slaapkamer), waarvan tenminste 1 parkeerplaats inpandig voorzien dient te worden.
- Voorzien van 1 inpandige parkeerplaats per studio (indien geen apart afsluitbare slaapkamer aanwezig is);
- Voor meergezinswoningen met 6 of meer wooneenheden (zowel appartementen als studio's), dienen de verplicht inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd te worden in een ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume.
- Per projectgebied is slechts 1 enkele toe- en uitrit tot een ondergrondse of gemeenschappelijk inpandige parkeergarage toegelaten. Ondergrondse parkeergarages mogen de kwaliteit van de publieke ruimte niet aantasten.

Per wooneenheid dienen minstens 2 fietsstalplaatsen voorzien te worden. Dit geldt zowel voor eengezinswoningen als meergezinswoningen.

1.3. Beheer

- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van geclusterde ondergrondse parkeergarages zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan.
- 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.

Art. 2. Detailhandel (overdruk)



2.1. Bestemming

Voor de percelen waarvan de voorgevel en/of zijgevels gelegen zijn aan de zone voor concentratie van detailhandel, zoals aangeduid op het grafisch plan, zijn alle volgens art.1 toegelaten nevenbestemmingen toegelaten op het gelijkvloers, in de kelder en op de eerste verdieping en dit met een maximale netto verkoopoppervlakte van 400m² per bedrijfsvestiging, in afwijking van en aanvullend aan de voorschriften van art.1.

2.2. Inrichting

2.2.1. Plaatsing van de hoofdgebouwen

In afwijking van en aanvullend aan de voorschriften van art.1., geldt:

- Bouwdiepte, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn:
 - max. 25,00m voor het gelijkvloers, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 8,00m indien er op het gelijkvloers wordt gewoond ofwel 4,00m indien er niet op het gelijkvloers wordt gewoond en er enkel een handelsfunctie is en dit in beide gevallen te meten achter de achterste achtergevelbouwlijn en op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
 - max. 12,00m voor de verdiepingen en het dakvolume;
- De detailhandelszaak en haar etalages dienen gericht te worden naar de gevel aan de straatkant die op het grafisch plan aangeduid is als zone voor concentratie van detailhandel.

Art. 3. Zichtas (overdruk)



3.1. Inrichting

Volgens de op het grafisch plan aangeduide "zichtas" wordt de inrichting in het bijzonder afgestemd op de realisatie van een fietsers- en voetgangersas t.h.v. de Kerklaan. Met name dient de inrichting van het openbaar domein rekening te houden met ruime vrijliggende fiets- en voetgangerszones en een ruim aandeel aan openbaar groen, onder meer met de realisatie van een begeleidende bomenrij tussen Woluwelaan en Dorpsstraat.

Art. 4. Indicatieve tracés voor de inrichting van trage wegen



4.1. Bestemming

De inrichting van een trage weg is verplicht volgens de aanduidingen ervan op het grafisch plan, of binnen een afstand van maximaal 25m aan weerszijden van deze aanduiding.

De gronden zijn volgens de aanduidingen op het grafisch plan bestemd voor trage wegen: openbaar domein voor niet-gemotoriseerd verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende ruimtes en openbaar groen. Verkeer van hulpdiensten en occasioneel werfverkeer voor het onderhoud en het beheer van de aanpalende percelen zijn toegestaan.

4.2. Inrichting

Bebouwing en verhardingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.).
- Het tracé heeft een maximale breedte van 6m over de gehele lengte.

De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving. De trage wegen kunnen verhard worden in functie van de bestemming.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op het tracé voor trage wegen, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden.

4.3. Beheer

De beheerder van het openbaar domein staat in voor het beheer van de trage wegen.