

2.2 Artikel 2. Wonen in centrum (Wo2)

Gebiedscategorie wonen



2.2.1 Bestemming

§1. De zone is bestemd voor wonen en volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en bedrijven.

§2. Kleinhandel, van onderstaande categorieën volgens het wijzigingsdecreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, met een netto handelsoppervlakte van maximaal 200 m² per eenheid wordt overal in de zone toegestaan:

- verkoop van voeding;
- verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
- verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de eerste drie categorieën.

Kleinhandel met een oppervlakte groter dan 200 m² wordt enkel toegestaan in gebouwen gelegen in de Basillieklaan (N10) vanaf het kruispunt met de Rozenstraat tot en met het kruispunt met de Molenstraat, zoals ook aangeduid op het grafisch plan in overdruk (↔).

§3. Een functie die door de aard of omvang een sterke hinder veroorzaakt op het vlak van verkeersbewegingen, parkeerdruk, geluidsoverlast en/of een aanzienlijk veiligheidsrisico en/of milieurisico inhouden en daardoor niet verenigbaar is met het wonen, is niet toegelaten.

2.2.2 Inrichting

Typologie

§1. Zowel eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn toegestaan.

Inplanting

§1. De maximale afstand tot de rooilijn waar nieuwe gebouwen hun voorgevel mogen plaatsen, wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde afstand tot de rooilijn van de 4 bestaande gebouwen aan weerszijden van het perceel in kwestie. Van dat gemiddelde mag het nieuwe gebouw maximaal 2 meter in afstand tot de rooilijn afwijken. Deze bepaling geldt niet voor percelen aanpalend aan de N10.

§2. De maximale afstand tussen de voorgevel en de rooilijn mag niet meer dan 6 meter bedragen.

§3. Eengezinswoningen kunnen enkel gerealiseerd worden als gesloten en halfopen bebouwing.

§4. In deze zone mag halfopen bebouwing gerealiseerd worden op percelen met een breedte op de bouwlijn van minstens 10 meter, waarbij minstens 3 meter langs de bouwlijn onbebouwd blijft.

§5. In deze zone mag gesloten bebouwing gerealiseerd worden op percelen met een breedte op de bouwlijn van minstens 7 meter.

§6. De maximale bouwdiepte voor een gebouw met wooneenheden bedraagt 17m voor de gelijkvloerse bouwlaag, voor de overige bouwlagen is de maximale bouwdiepte 12m.

Bouwhoogte

§1. In deze zone zijn maximaal 2 bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. Een dakverdieping wordt ofwel onder hellend dak (max. 45°) uitgevoerd ofwel als teruggetrokken dakverdieping (binnen een profiel van 45°). De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter bij een hellend dak en 6,5 meter bij een plat dak.

§2. In deze zone zijn 3 bouwlagen met een dakverdieping met een maximale bouwhoogte van 15 meter, toegestaan wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:

- Het gebouw bevat wooneenheden.
- Het gebouw heeft een minimale gevelbreedte van 20 meter.
- Per wooneenheid wordt 1 streekeigen boom geplant binnen de perceelsgrenzen.
- Het project voorziet, gelijktijdig met de realisatie, minstens één van volgende zaken:
 - o Een verbinding voor langzaam verkeer zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. De volledige verbinding moet aangelegd worden. Indien er geen verbinding voor langzaam verkeer is aangeduid op het grafisch plan kan er ook een andere verbinding gemaakt worden tussen de ontsluitingsweg van het perceel én een andere weg naar keuze.
 - o 1 collectieve groenruimte of ontmoetingsplek die publiek toegankelijk is van minimaal 10 % van de oppervlakte van het perceel met een minimum van 200 m². Groenruimtes of wadi's die verplicht te realiseren zijn vanuit andere wetgeving, vormen geen onderdeel van deze oppervlakte.
 - o Het project verhoogt de diversiteit van het woonaanbod door 20 % van de woningen in te richten als sociale of bescheiden woningen.
 - o Het realiseren van andere opties vanuit algemeen belang.

Materiaalgebruik en gevelindeling

§1. Gebouwen worden voor minstens 70% opgetrokken uit baksteen in aardetinten in harmonie met de omgeving en dienen ook bij toekomstige aanpassingen deze architectonische uitstraling te behouden. Hellende daken mogen uitsluitend bedekt worden met pannen of leien.

§2. Elk gebouw met wooneenheden, breder dan 10 meter moet zo opgebouwd zijn dat het volume een verticale geleiding heeft met traveeën om de 5 meter.

Terrassen

§1. Langs de straatzijde van het gebouw zijn enkel inpandige terrassen toegestaan.

Onbebouwde ruimte

§1. De niet-bebouwde en onverharde delen van het gebied worden aangelegd als groene ruimte.

§2. Minstens de helft van de voortuin moet beplant zijn. Hier kan enkel van afgeweken worden indien er anders geen mogelijkheid is om toegang te verlenen tot de voordeur en garagepoorten.

§3. In het geval van een nevenfunctie kan bijkomende verharding gerealiseerd worden in functie van bezoekersparkings. Deze parkings dienen in een waterdoorlatende of waterpasserende verharding gerealiseerd te worden.

§4. Voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per perceel maximaal 20 % van de oppervlakte worden ingenomen door overdekte en niet-overdekte constructies.

Parkeren

§1. Voor meergezinswoningen met twee of meer zelfstandige wooneenheden moeten telkens 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien worden.

§2. De parkeerplaatsen mogen bovengronds, in open lucht of binnen het bouwvolume, of ondergronds gerealiseerd worden. Indien de parkeerplaatsen ondergronds onder tuinen worden gerealiseerd dient er een substraatlaag van minimaal 1m bovenop de garage worden voorzien en moet er voldaan worden aan de infiltratieverplichtingen.

Ontsluiting

§1. De erftoegangen van percelen aanpalend aan de N10 en N212 verlopen niet rechtstreeks naar resp. de N10 en N212. Indien een niet-rechtstreekse erftoegang niet mogelijk is, dienen de erftoegangen maximaal te worden gebundeld en de mogelijkheid tot verdere bundeling met aanpalende percelen naar de toekomst zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.

Verkavelingen

§1. In deze zone kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een breedte op de bouwlijn heeft van minstens 10 m in functie van halfopen bebouwing of minstens 7m in functie van gesloten bebouwing.

Inrichtingsstudie

§1. Bij vergunningsaanvragen voor projecten van 3 bouwlagen en een dakverdieping moet een inrichtingsstudie gevoegd worden. De inrichtingsstudie geeft inzicht in:

- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving, met beschrijving van architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid;
- de ontsluiting van het project voor voetgangers fietsers en gemotoriseerd verkeer evenals de wijze waarop het laden en lossen en het parkeren geregeld wordt (parkeerbalans); Het doel moet daar bij zijn het garanderen van een toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor fietsers en wandelaars om gecombineerde bezoeken in het plangebied te voet te laten gebeuren en het gebruik van duurzame modi te stimuleren in samenhang met de omgeving;
- Het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen, en in het bijzonder een gedetailleerde voorstelling van de invulling van de oppervlakte (aard, oppervlakte, uitvoering,...);
- De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte met aanduiding van de beschikbare publieke en private groene ruimte. Deze groenbalans moet inzicht geven in de aanwezigheid van voldoende bruikbare groene ruimte op elk moment van de ontwikkeling en voor het gehele plangebied, zowel voor de bestaande bewoners als de nieuwe.
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op de

natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...).

2.3 Artikel 3. Verdichtingszones (Wo3)

Gebiedscategorie wonen



2.3.1 Bestemming

§1. De zone is bestemd voor wonen en volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving: horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en bedrijven.

§2. Kleinhandel van de volgende categorieën wordt enkel toegestaan in gebouwen die aanpalend aan de Basillieklaan (N10) gelegen zijn, zoals ook aangeduid op het grafisch plan in overdruk (↔):

- verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
- verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- verkoop van andere producten.

§3. Een functie die door de aard of omvang een sterke hinder veroorzaakt op het vlak van verkeersbewegingen, parkeerdruk, geluidsoverlast en/of een aanzienlijk veiligheidsrisico en/of milieurisico inhouden en daardoor niet verenigbaar is met het wonen, is niet toegelaten.

2.3.2 Inrichting

Typologie

§1. Enkel meergezinswoningen zijn toegestaan.

Inplanting

§1. De gebouwen dienen over een representatieve gevel te beschikken gericht op het openbaar domein waarlangs het gebouw ontsloten wordt.

§2. Gebouwen worden achter de rooilijn ingeplant zodat er een voortuinzone ontstaat. De voorgevel moet zich op een afstand van maximaal 6 meter van de rooilijn bevinden, tenzij de voortuinzone wordt ingevuld met een publieke groenruimte.

§3. De maximale bouwdiepte voor een gebouw met wooneenheden bedraagt 12 meter.

Buitenruimte

§1. Elke wooneenheid beschikt over minimaal 18 m² buitenruimte waarvan 9 m² privaat moet zijn.

§2. Ongelijkvloerse terrassen zijn enkel inpandig toegestaan.

Materiaalgebruik en gevelindeling