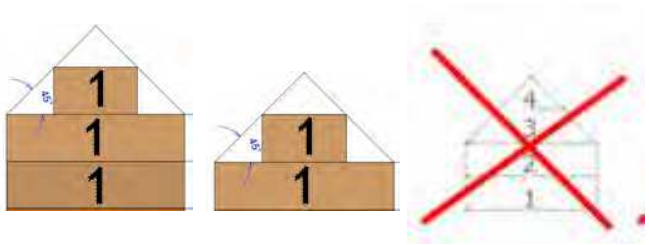
Art. 5. Zone voor wonen in overgangsgebied

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
	Gebiedscategorie
	Wonen, cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
Deze percelen vormen de overgang tussen het centrumgebied en de noordelijk gelegen open ruimte. Wonen is de hoofdbestemming. Om de centrumbebouwing geleidelijk te laten uitdijen wordt een minimale kaveloppervlakte ingeschreven. Om het woon/verblijfskarakter te bevorderen worden handel of andere verkeersgenererende activiteiten in deze zones niet toegestaan.	*Hoofdbestemming*: • één eengezinswoning per perceel *Nevenbestemming* • Kantoren, diensten en vrije beroepen indien ze verbonden zijn met de woonfunctie ter plaatse. Maximum 25% van de bebouwde oppervlakte, met een vloeroppervlakte van maximum 100m². • Handel is niet toegestaan. • Bedrijvigheid is niet toegestaan. • Horeca wordt niet toegestaan.
	Bouwvorm
Om het groene karakter van het gebied te garanderen, wordt uitgegaan van een huiskavel met een behoorlijke buitenruimte. Omdat het uitzicht wordt bepaald door open en half open bebouwing zijn er doorzichten mogelijk naar de groene buitenruimtes. Om dit karakter te behouden wordt opdeling van percelen slechts toegestaan wanneer	• open bebouwing • halfopen bebouwing Perceelsoppervlakte: ○ minimum 5 are

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
deze doorzichten behouden kunnen blijven.	Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande bebouwde percelen. Het samenvoegen van percelen is toegestaan. Het opsplitsen van een perceel in meerdere percelen is toegestaan voor zover de vooropgestelde minimale perceelsoppervlakte wordt gerespecteerd voor alle betreffende percelen. Percelen in tweede bouworde: • Bouwen in tweede orde is niet toegestaan met uitzondering van bestaande bebouwde percelen en de zone met ***overdruk bouwen in tweede orde.*** • Het opdelen van percelen is niet toegestaan met uitzondering van de percelen in de ***overdruk bouwen in tweede orde***. • Herbouw/nieuwbouw is enkel mogelijk indien de nieuwe woning volledig valt binnen de bestaande footprint. • In deze zone is open bebouwing verplicht. • Inplanting gebouwen op minimum 10 meter ten opzichte van de perceelscheiding van het perceel gelegen aan de wegenis (voortuinstrook). • Inplanten op minimum 10 meter ten opzichte van de andere perceelsgrenzen (zij tuin- en achtertuinstrook). • Bebouwingsindex B/T maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m². Slechts één laag mag in het dakvolume ingericht worden, enkel voor private lokalen van de onderliggende woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...
	Inplanting van de gebouwen
Om het groene karakter van het perceel in de voortuinzone door te laten lopen wordt de voorbouwlijn op minimum 5m van de rooilijn voorzien. Van op het openbaar domein krijgt het gebied zo een groen voorkomen. De inrichting van private vertrekken in de daklaag is enkel	Gebouwen worden volledig ingeplant binnen de zone aangeduid op het grafisch plan. • Bij het bouwen of herbouwen wordt de voorbouwlijn afgestemd op het buurperceel, met een minimale voortuinstrook van 5m en maximum 10m. • In de ***overdruk bouwen in tweede orde*** een voortuinstrook van minimum 10 m. • Ten opzichte van zijkavelgrenzen en de achterkavelgrens:

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
toegestaan als ze gelinkt zijn met de onderliggende woonlaag. Er mag slechts één laag ingericht worden, zoals hieronder grafisch weergegeven. 	○ op de zijkavelgrens voor de gemeenschappelijke gevel van half-open bebouwing ○ minimum 3m voor de niet gemeenschappelijke gevels ○ minimum 5 m in de ***overdruk bouwen in tweede orde*** • B/T= maximum 0,25 • Slechts één laag mag in het dakvolume ingericht worden, enkel voor private ruimten van de onderliggende woongelegenheden, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ...
	Bouwhoogte
	• maximum 1 bouwlaag in de overdruk ***bouwen in tweede orde*** • maximum 2 bouwlagen Uitzonderingen zijn enkel toegestaan voor bestaande vergunde gebouwen.
	Dakvorm
	• Binnen het vooropgestelde gabarit is de dakvorm vrij. • Maximum helling bedraagt 45°.
	Materialen
	De gebruikte materialen van al de bouwdelen en constructies, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling en tussen constructies dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde of gelijkaardig te zijn. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
	Inrichting van de onbebouwde ruimte
	Bodemreliëf Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0,30m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden. *Tuinzone* Elke woongelegenheid moet over een private buitenruimte aansluitend bij de woning beschikken. Voortuinzone: • De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin, het inrichten van parkeerplaatsen is niet toegelaten. • Maximum 25% van de voortuinzone kan verhard worden. • Beplanting is verplicht. Bestaande hoogstambomen dienen maximaal behouden te worden. • De plaatsing van afval, wrakken, containers en dergelijke is verboden. Achtertuinzone en zijtuinzone: • De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als tuin horende bij de woonfunctie, het inrichten van parkeerplaatsen is toegelaten. • Beplanting is verplicht. Bestaande hoogstambomen dienen maximaal behouden te worden. • Verhardingen gebeuren in duurzame materialen i.f.v. tuinpaden, terrassen en parkeervoorzieningen. Maximum 15% van de niet bebouwde zone kan verhard worden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
	Bijgebouwen (=losstaande gebouwen) • Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofd- of nevenbestemming is toegelaten. • Losstaande bijgebouwen en het hoofdgebouw vormen architecturaal één geheel. • Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtertuinzone en eventueel in de zijtuinzone. De eventuele bebouwing in de zijtuinzone is enkel toegelaten onder de vorm van carports. • Inplanting ofwel minimum 3 meter van de perceelsgrenzen ofwel op minder dan 3 meter of op de perceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar. • Maximum één volume van 40m². • De maximum hoogte bedraagt 3m tot bovenkant dakrand, de maximum nokhoogte bedraagt 4,50m. • De dakvorm is vrij. *Parkeren* Parkeren op eigen terrein is verplicht en alleen voor eigen behoefte.