

# **Artikel 2. Zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen**

**(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)**

## **2.1. Bestemming**

### **2.1.1. Hoofdbestemming**

Eéengezinswoning. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

De bestaande vergunde en vergund geachte functies kunnen behouden blijven.

### **2.1.2. Nevenbestemmingen**

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

## **2.2. Inrichting**

### **2.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen**

#### **Bebouwingswijze**

Vrijstaand. Er mag slechts 1 woning per landschappelijk waardevol perceel worden ingeplant.

#### **Plaatsing van de gebouwen**

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen :

- overeenkomstig de bestaande toestand;
- uitbreidingen zijn toegelaten op dezelfde afstand van de rooilijn als het bestaande gebouw

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen :

- op minimum 15 m uit de rooilijn;
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- met maximaal behoud van waardevolle hoogstammige bomen en struiken

#### **Afmetingen van de gebouwen**

##### **Kroonlijsthoogte**

- bestaande gebouwen: overeenkomstig de hoogte van de bestaande vergunde en vergund geachte toestand.
- nieuwe gebouwen en uitbreidingen van bestaande gebouwen : maximum 7 m

##### **Nokhoogte**

Maximum 12 m.

**Bebouwbare oppervlakte**

10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 400 m<sup>2</sup> met inbegrip van bijgebouwen ofwel overeenkomstig de bestaande vergunde en vergund geachte toestand indien deze meer bedraagt dan 400 m<sup>2</sup>.

**Welstand van de gebouwen****Dakvorm**

Vrij.

**Materialen**

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

**2.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen****Bebouwing**

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, “poolhouse” en overdekt terras.

**Plaatsing van de gebouwen**

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen:

- op minimum 10 m uit de rooilijn. Bij perceelsdiepte groter dan 50 m: op minimum 15 m uit de rooilijn.
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- maximaal behoud van de waardevolle hoogstammige bomen en struiken

**Afmetingen van de gebouwen****Maximum bebouwbare oppervlakte**

De bijgebouwen beslaan maximaal 4 % van de kaveloppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup> bebouwbare oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per landschappelijk waardevol perceel. Van de maximaal bebouwbare oppervlakte voor bijgebouwen kan enkel afgeweken worden op voorwaarde dat:

- er geen bijkomende bomen gekapt moeten worden;
- de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel gerespecteerd blijft;
- de bijgebouwen niet meer dan 4% van de kaveloppervlakte beslaan.

**Kroonlijsthoogte**

Maximum 3,5 m.

**Welstand van de gebouwen****Dakvorm**

Vrij.

**Materialen**

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

### **2.2.3. Aanleg van de zone**

Het gebied is te behouden en te versterken als landschappelijk waardevolle tuin met maximaal behoud van de waardevolle beplanting en aanplantingen met hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Het vellen van hoogstammige bomen kan enkel worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw voor zover deze gebouwen niet elders op het perceel kunnen opgericht worden, waar het landschappelijk karakter niet of minder geschaad wordt.

Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerruimten, openlucht zwembaden en terrassen.

Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dienen er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m<sup>2</sup> beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en rooilijn.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.

Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen.

### **2.2.4. Verkavelingsvoorschriften**

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in deze zone.