

## Zone 10: Functie op buurniveau

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 10.1 Bestemming

Lot bestemd voor het oprichten van een gebouw met als hoofdbestemming:

- kantoren en werkrumtes voor de levering van diensten
- kleinhandel
- het atelier van een kunstenaar
- horeca
- wonen

of een combinatie van deze functies, voor zover zij complementair zijn aan de woonwijk en de ligging aan de Zonnebeekseweg, en een duidelijke meerwaarde bieden voor de wijk.

Een ondergeschikt gedeelte van het gebouw kan tevens aangewend worden voor de collectieve voorziening van energie, en daartoe de nodige technische ruimten en opslagruimte bevatten.

Als bijkomende randvoorwaarde geldt dat de beschikbare parkeerruimte in de omgeving voldoende dient te zijn om de verwachte parkeernood van deze functie op te vangen.

Dancings, tankstations, herstelplaatsen voor auto's en industriële bedrijvigheid zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.

#### 10.2 Architectuur

Bij het vooroverleg en de stedenbouwkundige aanvraag dient aangetoond te worden dat dit gebouw optimaal gebruik maakt van de strategische ligging aan de toegang toe de duurzame wijk.

De elementen die minimaal bij de argumentatie aan bod komen zijn:

- de relatie tussen de functie van het gebouw en de wijk
- de volumetrie

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Voor het kopgebouw wordt een ander functie dan wonen op het gelijkvloers beoogd. Daarboven kunnen één of meerdere woningen ingepast worden. Het mengen van wonen en werken wordt in die zin aangemoedigd.

Dit voorschrift heeft de bedoeling functies uit te sluiten die de ligging aan de toegang onderbenutten (bvb door voornamelijk wonen te voorzien), of in tegenstrijd zijn met het ambitieniveau van de duurzame wijk (door bvb op de auto gerichte diensten aan te bieden; autodealer, auto-werkplaats...). Onder complementariteit wordt ook begrepen dat zij zich richten op het buurniveau.

## Zone 10: Functie op buurtniveau

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

- de gevelopbouw
- het materiaalgebruik
- de toegankelijkheid
- de omgevingsaanleg
- de verlichting.

#### 10.3 Maximaal volume

Het gebouw heeft een minimale hoogte van twee bouwlagen, en een maximale hoogte van drie bouwlagen.

- hoofdvolume: maximaal 3 bouwlagen, minimaal 2 bouwlagen
- sokkel: maximaal 2 bouwlagen

Vaste afstand tot de rooilijn zoals aangeduid op plan: 5 meter

Vaste afstand tot de oostelijke zijkavelgrens: 0 meter.

##### 10.3.1 Hoofdvolume

De bouwplaats van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze grenzen geven het *maximaal* te bouwen grondvlak weer op de gelijkvloerse bouwlaag en de tweede en derde bouwlaag.

##### 10.3.2 Sokkel

De bouwplaats van de sokkel is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze grenzen geven het *maximaal* te bouwen grondvlak weer op de gelijkvloerse bouwlaag en de tweede bouwlaag.

##### 10.3.3 Dakvorm

Alle daken van zijn platte of lichthellende daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten.

##### 10.3.4 Uitsprongen, zonnepanelen en luifels

Uitsprongen en luifels buiten het gevelvlak van het maximaal volume zijn toegelaten onder volgend voorwaarden.

Het kopgebouw wordt ingeplant binnen de contour zoals op plan aangeduid; deze contour houdt rekening met de bezonning van het gebouw, en het zicht op de voorgevel van de wederopbouwhoeve, dieper op het terrein gelegen.

Omwille van de bezonning van aanpalende percelen wordt de bouwhoogte van de sokkel beperkt tot 2 bouwlagen.

Zoals bij de woningen is een platte dakvorm verplicht. Toelichting hierover in de nota bij de verkaveling.

## Zone 10: Functie op buurniveau

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- maximale uitkraging over openbaar domein: 1 m op minimaal 3.5 m hoogte.
- maximale uitkragingen buiten het maximaal volume binnen zone 10: 1.5 m op minimaal 3 meter hoogte.

Dergelijke uitsprongen en luifels kunnen echter niet samenvallen met de kroonlijst.

Zonnepanelen kunnen opgesteld worden op het maximale volume, met een maximale hoogte van 1 m boven de kroonlijst.

Het is toegelaten luifels als draagconstructie voor zonnepanelen te gebruiken.

Windmolens, zendmasten en antennes op gevels en daken zijn verboden.

#### 10.4 Parkeren

Op de kavel van is hoogstens toegelaten:

- 8 parkeerplaatsen in open lucht of onder een luifel, in de tuinzone.
- meerdere parkeerplaatsen geïntegreerd in het maximale volume,
- meerdere parkeerplaatsen ondergronds.

Carports als luifel buiten het maximale volume dienen uitdrukkelijk in de globale architectuur geïntegreerd te zijn, en dit minstens door gebruik van eenzelfde materiaal als in de gevel van het hoofdvolume.

Parkeerplaats in open lucht of onder luifel:

- maximaal 8 plaatsen voor personenwagens
- halfverharding met kiezel
- luifel: maximale hoogte 3 meter, met verplicht vegetatiedak

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Kleine luifels om oververhitting te voorkomen zijn toegelaten, eventueel in combinatie met zonnepanelen, maar er wordt geëist deze niet te laten samenvallen met de kroonlijst.

Door een opstaande dakrand kan de draagconstructie van de panelen aan het zicht onttrokken worden.

Omwille van onder meer visuele hinder worden een aantal constructies uitgesloten op particuliere woningen in de verkaveling.  
In de toelichtingsnota wordt dit verder verduidelijkt.

In de tuinzone wordt enkel een luifel toegelaten, geen zg 'parkeerboxen'.

Parkeerplaats binnen het maximale volume. Deze kan een klassieke parkeergarage zijn (afgesloten met garagepoort) of een halfopen en overbouwd gedeelte van het hoofdvolume.

Ondergronds parkeren kan met een inrit buien de bebouwingscontour.

## Zone 10: Functie op buurniveau

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Bovengrondse parkeerruimte binnen het maximale volume:

- gevels gericht naar het openbaar domein kunnen maximaal 1 garagepoort met een breedte van 4 m bevatten

Ondergrondse parkeerruimte:

- de inrit tot en delen van een ondergrondse parkeerruimte kunnen zich buiten het maximale volume bevinden
- deze overwegend ondergrondse constructies kunnen gezamenlijk maximaal 150 m<sup>2</sup> grondoppervlak buiten het maximale volume innemen.

#### 10.5 Andere bijgebouwen

Behalve de parkeerluifel, en de hierboven beschreven constructies kunnen geen andere bijgebouwen op het perceel opgericht te worden.

#### 10.6 Tuinen

De tuinzone is het gedeelte van het perceel naast en achter het gebouw dat, op een mogelijke parkeerluifel en inrit na, vrij blijft van bebouwing en een groene aanleg krijgt.

Op de kavel worden minimaal 3 hoogstammige bomen aangeplant.

Behalve de hierboven beschreven luifel en inrit voor ondergrondse parkeerruimte zijn in de tuin geen andere constructies toegelaten.

In tuinzone kan onder de vorm van tuinpaden en terrassen een verharding aangelegd worden met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30% van de kaveloppervlakte.

Dit percentage is exclusief de oppervlakte voor 8 parkeerplaatsen.

## Zone 10: Functie op buurniveau

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 10.7 Perceelsgrenzen

##### 10.7.1 Achterste perceelsgrens en oostelijke perceelsgrens.

De zuidelijke (achterste) en oostelijke perceelsgrens kan worden gematerialiseerd als een doorlopende beplanting van heesters en/of hagen. Hagen hebben een maximale hoogte van 2m00.

Een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2m00 kan deze beplanting versterken, en wordt ingeplant op de perceelsgrens.

Gesloten panelen, stapelingen, muren, zeilen en matten zijn uitdrukkelijk uitgesloten.

##### 10.7.2 Perceelsgrenzen aan de straatzijde

De noordelijke en westelijke perceelsgrens langsheen de wegenis worden niet gematerialiseerd als een opstaande constructie, maar door een vlak element: een grindstrook in grijze kiezel, platte boordsteen of platte goot.

Gesloten panelen, stapelingen, muren, zeilen en matten zijn uitdrukkelijk uitgesloten.

#### 10.8 Specifieke voorschriften

##### 10.8.1 Benutting van daglicht

Ruimtes met een oppervlakte groter dan 6 m<sup>2</sup> dienen rechtstreeks daglicht te ontvangen. Circulatie ruimtes zoals traphuizen en gangen moeten niet aan deze voorwaarde voldoen, evenals ondergrondse ruimtes.

##### 10.8.2 Duurzaam materiaalgebruik

Zie algemeen voorschrift 0.2.7.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de 2 straatzijdes, waar geen perceelsafscheidings toegelaten zijn, en de zijde naar tuin en parkeerhaven gericht, waar een haag of groenaanplant tot 2 meter hoog mogelijk is.

Het gebruik van een platte goot kadert eveneens in het bovengronds afvoeren van hemelwater.

Deze maatregel wordt opgelegd om de woningen energiezuiniger te maken door de benutting van rechtstreekse zonnewarmte en daglicht.

De samenstelling of opbouw van de buitenschil wordt weergegeven in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, en is controleerbaar bij de uitvoering.

## Zone 10: Functie op buurniveau

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 10.8.3 Verlichting

De intensiteit van de buitenverlichting mag het verlichtingsniveau van de openbare verlichting niet overschrijden.

#### 10.8.4 Isolatiepeil

Het isolatiepeil van het gebouw bedraagt maximaal K30.

#### 10.8.5 Water

De toiletten zijn aangesloten op hemelwater, plus minstens één aftap-punt van hemelwater waarop een wasmachine kan aangesloten worden, of een (buiten)kraan. Een buitenkraan die kan gebruikt worden voor het wateren van planten of het wassen van auto's, is verplicht aan te sluiten op hemelwater. Kranen met hemelwater zijn duidelijk gemarkeerd als "niet drinkbaar".

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Er zal in de wijk een energiezuinige en sobere verlichtingsintensiteit gehanteerd worden. Dit niveau wordt als randvoorwaarde opgelegd aan de private projecten.