

RUP WOONLAGEN CENTRUM LONDERZEEL

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
DEFINITIEVE VASTSTELLING

GEMEENTE LONDERZEEL
24 JANUARI 2023



VERANTWOORDING

Titel	RUP Woonlagen Centrum
Subtitel	Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	1911830002
Revisie	definitieve vaststelling
Datum	24 januari 2023
Auteur(s)	Steven Rits, Sam Van Hove, Griet Van Waes, Jolien Van Twembeke, Marjolein Claesen
E-mail adres	Griet.vanwaes@swecobelgium.be / marjolein.claesen@swecobelgium.be
Gecontroleerd door	Griet van Waes en Marjolein Claesen
Paraaf gecontroleerd	✓
Goedgekeurd door	Griet van Waes en Marjolein Claesen
Paraaf goedgekeurd	✓

Contact

**BU
UR**

Part of Sweco
Sweco Belgium NV

Elfjulistraat 43
B-9000 Gent

gent@swecobelgium.be

www.swecobelgium.be

Gemeente Londerzeel

Stedenbouwkundige voorschriften RUP Woonlagen Centrum

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van 24 /01/ 2023

op bevel,

Algemeen Directeur

De Voorzitter

Zegel van de Gemeente

Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner

Marjolein Claesen

Artikel 0 ALGEMENE BEPALINGEN

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
	<p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.</p> <p>Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linker kolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.</p>	
0.1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
0.1.1	<p>GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN</p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p>	
0.1.2	<p>GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>De algemene bepalingen zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>	
0.1.3	<p>PLANDOCUMENTEN</p> <p>Het grafisch plan en het plan bestaande toestand vormen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften één geheel.</p>	

0.1.4	<p>BESTAANDE ELEMENTEN</p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, behalve wanneer dit anders gespecificeerd wordt in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>	
0.1.5	<p>TOEPASSING VAN VOORSCHRIFTEN M.B.T. VOLUMES EN AFMETINGEN</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot volumes en afmetingen van gebouwen zijn enkel van toepassing op gebouwen met een woonfunctie, op gebouwen met gemengde functie met wonen, en op gebouwen waarvoor een functiewijziging naar een woonfunctie of een gemengde functie met wonen wordt aangevraagd.</p>	
0.1.6	<p>WATERHUISHOUDING</p> <p>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. Er dient bij de projecten met bijkomende verhardingen/gebouwen voldoende plaats te worden voorzien voor wateropvang en/of – infiltratie om te vermijden dat de natuurlijke waterberging beïnvloed wordt of dat er significante oppervlakkige afvloei van hemelwater optreedt bij overvloedige neerslag (bijvoorbeeld via grachtensysteem, gezamenlijke vijvers).</p>	
0.1.7	<p>BOUWKUNDIG ERFGOED</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een gebouw of gebouwencomplex 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</p>	

	<p>karakter van het bouwblok als architecturaal geheel, dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen. Deze elementen worden bij de vergunningsaanvraag op het plan aangeduid.</p>	
0.1.8	<p>ARCHEOLOGISCHE NOTA / VOORONDERZOEK</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor vervangingsnieuwbouw of nieuwbouw dient nagegaan te worden of er het opstellen archeologische nota / vooronderzoek vereist is conform de vigerende wetgeving.</p>	

Artikel 1 OVERDRUK WOONGEBIED

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
1.1.1	<p>HOOFDBESTEMMING</p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is wonen, zoals het onderliggende gewestplan. De overdruk binnen dit RUP verfijnt deze hoofdbestemming op de volgende manier:</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen) met een verweving van centrumfuncties, waarbij horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op de gelijkvloerse verdieping worden toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone wordt er gestreefd naar een gedifferentieerd woonaanbod, zoals woonentiteiten met verhoogde toegankelijkheid, levenslang wonen, sociaal woonaanbod, woonentiteiten voor alleenstaande en voor gezinnen, gemeenschappelijk wonen, ...).</p> <p>Bij herbouw/ingrijpende renovaties en het verhogen van het bouwprogramma bestaande uit meer dan 2 woongelegenheden, moet de bouwheer minimum een complementaire bedrijvigheid realiseren. Afwijkingen zijn mogelijk, mits een grondige motivatie.</p>	<p>Deze overdruk verfijnt de bestemmingsvoorschriften van het onderliggende gewestplan, met hoofdbestemming 'woongebied'. Onder inrichtingsvoorschriften worden ook de inrichtingsvoorschriften verfijnd en aangepast.</p> <p>De gemeente wil woonprojecten stimuleren om bewust om te gaan met de gelijkvloerse verdieping. In de Dorpsstraat, Kerkstraat en Markt dient actief ingezet te worden op handel/horeca activiteiten en/of andere centrum ondersteunende functies. Hierbij dient op het gelijkvloers een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p> <p>Conform aan het Gemeentelijk Reglement Wonen (cf. gemeenteraadsbesluit 24/10/2014 en latere wijzigingen) dienen woonprojecten ingediend voor percelen met een totale cumulatieve oppervlakte van minimum 0,5 ha voorzien te worden van 15% projectlast.</p>

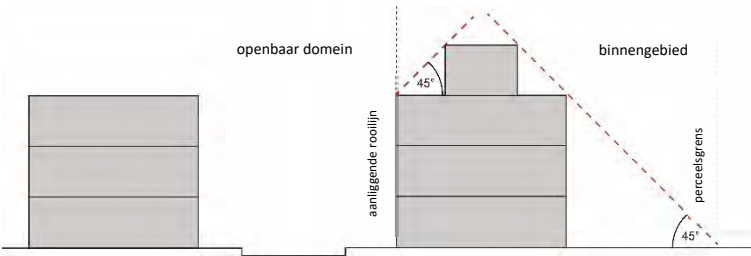
<p>1.2</p>	<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1.2.1</p>	<p>BEBOUWING</p>	
	<p>1.2.1.1 Bouwhoogte</p> <p>In deze zone worden maximaal drie bouwlagen toegestaan.</p> <p>Mits hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit/woonkwaliteit kan gegarandeerd worden, kan een vierde bouwlaag worden toegevoegd. Dit is enkel mogelijk indien op zijn minst de 45°-regel in acht wordt genomen t.o.v. de perceelsgrenzen en ten opzichte van de aanliggende rooilijn langsheen het openbaar domein (zie schetsvoorstelling).</p> <p>Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers dienen in de Dorpsstraat, Kerkstraat en Markt te worden behouden.</p> <p>Er kunnen meer dan twee woonlagen worden ingericht over alle bouwlagen.</p> <p>Indien een vierde bouwlaag voorzien wordt binnen een bouwvolume aan de buitenzijde van een bouwblok, grenzend aan de bestaande openbare weg, dient een niet-woonfunctie ingericht te worden op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>De gelijkvloerse verdiepingen van de panden langsheen de Dorpsstraat en de Kerkstraat en Markt, dienen een minimale plafondhoogte van 3,50 meter te hebben. Afwijkingen zijn toegestaan in bestaande volumes.</p> <p>1.2.1.2 Inplanting en aansluiting</p> <p>Bij de aanwezigheid van een wachtgevel op de perceelsgrens kan aangesloten worden met 3 bouwlagen. Een eventuele 4de bouwlaag dient onder een hoek van 45° t.o.v. de perceelsgrens ontworpen te worden.</p>	 <p><i>Schetsvoorstelling van de 45°-regel. Deze regel is een minimale vereiste.</i></p> <p>Dit is een afwijking op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977) waarin een beperking van maximaal twee woonlagen opgelegd wordt voor de gemeente.</p> <p>Een wachtgevel is een scheidingsmuur met het oog op een toekomstige aangrenzende bouw.</p>

	<p>Indien er geen wachtgevel aanwezig is (voor halfopen en open bebouwing), dient er een bouwvrije strook van 3 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>1.2.1.3 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter voor de gelijkvloerse verdieping en 13 meter voor de overige verdiepen.</p> <p>Onder bepaalde omstandigheden kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden mits inpassing in de omgeving en het voldoen aan goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor panden met een niet-woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping kan afgeweken worden van de 17 meter bouwdiepte, zolang de goede ruimtelijke ordening wordt bewaard.</p> <p>1.2.1.4 Woonoppervlakte</p> <p>Woonentiteiten binnen een al dan niet gemengd meergezinswoningproject hebben een minimum netto-oppervlakte van 60m². De gemiddelde netto-oppervlakte per woonentiteit binnen een meergezinswoningproject bedraagt 80m².</p> <p>Wooneenheden minder dan 80m² kunnen niet meer dan 1 slaapkamer bevatten.</p> <p>Bij meergezinswoningen dient elke woonentiteit voorzien te worden van een buitenruimte van minimum 10% van de netto-vloeroppervlakte van de woonentiteit. Deze buitenruimte mag echter niet kleiner zijn dan een netto-oppervlakte van 10m². De buitenruimte dient een nuttige zone van minimaal 3m x 2,5m te bevatten.</p>	<p>Bij de berekeningen van de netto-oppervlakten worden terrassen (zowel inpandig als uitpandig) niet meegerekend.</p> <p>De buitenruimte dient voldoende ruimte te bieden aan het plaatsen van een tafel en vier stoelen.</p>
1.2.2	NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN	
	1.2.2.1 Voortuin	

	<p>Voor percelen met een voortuin dient deze voortuin maximaal onverhard te blijven. Enkel de noodzakelijke toegangen en opritten kunnen worden verhard. Hier wordt ook maximaal ingezet op waterdoorlatende materialen.</p> <p>1.2.2.2 Achtertuin grondgebonden woontiteiten</p> <p>Elke grondgebonden woontiteit dient voorzien te worden van een kwalitatieve buitenruimte Er kan ook een collectieve buitenruimte voorzien worden, voor zover dit alternatief voldoende omgevingskwaliteit biedt. De grootte van deze collectieve buitenruimte moet in verhouding zijn van het aantal gezinnen die er gebruik van maken.</p> <p>Maximum 50 % van de achtertuinzone of een collectieve buitenruimte mag verhard worden. Hiervoor zijn enkel waterdoorlatende materialen toegelaten.</p>	
1.2.3	PARKEREN	
	<p>Gezien de ligging in het centrum van Londerzeel wordt een parkeernorm opgelegd van 1 voor meersgezinswoningen vanaf 3 wooneenheden. Vanaf 6 parkeerplaatsen dienen deze ondergronds te worden voorzien. Voor sociale woningen of zorgwoningen kan afgeweken worden van de parkeernorm.</p> <p>Deze parkeernorm kan worden voldaan door parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein of door aan te tonen dat in de nabije omgeving een parkeerplaats in eigendom is.</p>	<p>Karaktervolle gevels dienen maximaal behouden te blijven. Voor deze woningen kan een afwijking op de parkeernorm overwogen worden.</p>

Artikel 2 ZONE VOOR WONEN

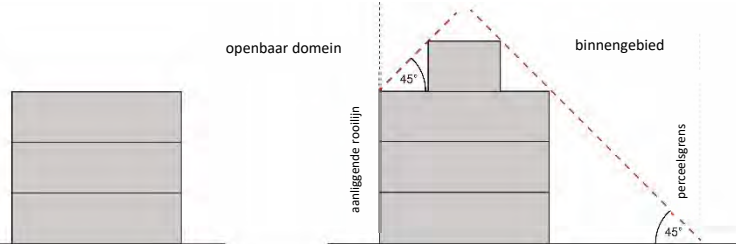
ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
2.1.1	<p data-bbox="333 419 595 443">HOOFDBESTEMMING</p> <p data-bbox="333 491 1205 612">De hoofdbestemming van deze zone is wonen waarbij gestreefd wordt naar een sterke verweving met centrumfuncties waarbij horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op de gelijkvloerse verdieping worden gestimuleerd.</p> <p data-bbox="333 687 1238 809">Deze zone is bestemd voor wonen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen) met een verweving van centrumfuncties, waarbij horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op de gelijkvloerse verdieping worden toegelaten.</p> <p data-bbox="333 852 1238 973">Binnen deze zone wordt er gestreefd naar een gedifferentieerd woonaanbod, zoals woonentiteiten met verhoogde toegankelijkheid, levenslang wonen, sociaal woonaanbod, woonentiteiten voor alleenstaande en voor gezinnen, gemeenschappelijk wonen, ...).</p> <p data-bbox="333 1048 1211 1169">Bij herbouw/ingrijpende renovaties en het verhogen van het bouwprogramma bestaande uit meer dan 2 woonegelegenheden, moet de bouwheer minimum een complementaire bedrijvigheid realiseren. Afwijkingen zijn mogelijk, mits een grondige motivatie.</p>	<p data-bbox="1276 451 1995 544">Deze zone herbestemt de bestemmingsvoorschriften van de onderlinge zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zoals bepaald op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977).</p> <p data-bbox="1276 584 2011 639">De gemeente wil woonprojecten stimuleren om bewust om te gaan met de gelijkvloerse verdieping.</p> <p data-bbox="1276 647 2029 740">In de Dorpsstraat, Kerkstraat en Markt dient actief ingezet te worden op handel/horeca activiteiten en/of andere centrum ondersteunende functies.</p> <p data-bbox="1276 780 1984 836">Hierbij dient op het gelijkvloers een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p> <p data-bbox="1276 876 2018 1032">Conform aan het Gemeentelijk Reglement Wonen (cf. gemeenteraadsbesluit 24/10/2014 en latere wijzigingen) dienen woonprojecten ingediend voor percelen met een totale cumulatieve oppervlakte van minimum 0,5 ha voorzien te worden van 15% projectlast.</p>

2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
2.2.1	BEBOUWING	
	<p>2.2.1.1 Bouwhoogte</p> <p>In deze zone worden maximaal drie bouwlagen toegestaan.</p> <p>Mits hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit/woonkwaliteit kan gegarandeerd worden, kan een vierde bouwlaag worden toegevoegd. Dit is enkel mogelijk indien op zijn minst de 45°-regel in acht wordt genomen t.o.v. de perceelsgrenzen en ten opzichte van de aanliggende rooilijn langsheen het openbaar domein (zie schetsvoorstelling).</p> <p>Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers dienen in de Dorpsstraat behouden te worden.</p> <p>Er kunnen meer dan twee woonlagen worden ingericht over alle bouwlagen.</p> <p>Indien een vierde bouwlaag voorzien wordt binnen een bouwvolume aan de buitenzijde van een bouwblok, grenzend aan de bestaande openbare weg, dient een niet-woonfunctie ingericht te worden op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>Dorpsstraat De gelijkvloerse verdiepingen van de panden langsheen de Dorpsstraat, de Kerkstraat en Markt, dienen een minimale plafondhoogte van 3,50 meter te hebben. Afwijkingen zijn toegestaan in bestaande volumes.</p> <p>2.2.1.2 Inplanting en aansluiting</p>	 <p><i>Schetsvoorstelling van de 45°-regel. Deze regel is een minimale vereiste.</i></p> <p>Dit is een afwijking op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977) waarin een beperking van maximaal 2 woonlagen opgelegd wordt voor de gemeente.</p> <p>Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie ingericht wordt, dient een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p>

	<p>Voor percelen met een voortuin dient deze voortuin maximaal onverhard te blijven. Enkel de noodzakelijke toegangen en opritten kunnen worden verhard. Hier wordt ook maximaal ingezet op waterdoorlatende materialen.</p> <p>2.2.2.2 Achtertuin grondgebonden woontiteiten</p> <p>Elke grondgebonden woontiteit dient voorzien te worden van een kwalitatieve buitenruimte. Er kan ook een collectieve buitenruimte voorzien worden, voor zover dit alternatief voldoende omgevingskwaliteit biedt. De grootte van deze collectieve buitenruimte moet in verhouding zijn van het aantal gezinnen die er gebruik van maken.</p> <p>Maximum 50 % van de achtertuinzone of een collectieve buitenruimte mag verhard worden. Hiervoor zijn enkel waterdoorlatende materialen toegelaten.</p>	
2.2.3	PARKEREN	
	<p>Gezien de ligging in het centrum van Londerzeel wordt een parkeernorm opgelegd van 1 voor meersgezinwoningen vanaf 3 wooneenheden. Vanaf 6 parkeerplaatsen dienen deze ondergronds te worden voorzien. Voor sociale woningen of zorgwoningen kan afgeweken worden van de parkeernorm.</p> <p>Deze parkeernorm kan worden voldaan door parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein of door aan te tonen dat in de nabije omgeving een parkeerplaats in eigendom is.</p>	

Artikel 3 Projectzone Viermeuleke

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
3.1.1	<p data-bbox="333 419 595 443">HOOFDBESTEMMING</p> <p data-bbox="333 491 1211 612">De hoofdbestemming van deze projectzone is een gemengde woonzone waarbij gestreefd wordt naar een sterke verweving met centrumfuncties waarbij horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op de gelijkvloerse verdieping worden gestimuleerd.</p> <p data-bbox="333 786 1238 908">Binnen deze zone wordt er gestreefd naar een gedifferentieerd woonaanbod, zoals woonentiteiten met verhoogde toegankelijkheid, levenslang wonen, sociaal woonaanbod, woonentiteiten voor alleenstaande en voor gezinnen, gemeenschappelijk wonen, ...).</p> <p data-bbox="333 949 1225 1038">Voor zover complementair/verenigbaar met het wonen, kunnen andere bestemmingen worden toegelaten, al dan niet beperkt in oppervlakte. Dit kunnen zowel hoofd- als nevenbestemmingen zijn.</p>	<p data-bbox="1276 451 1995 542">Deze projectzone beoogt de bestemmingsvoorschriften van de onderlinge zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zoals bepaald op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977).</p> <p data-bbox="1276 584 2024 735">De gemeente wil woonprojecten stimuleren om bewust om te gaan met de gelijkvloerse verdieping. Op strategische plekken wordt best gekozen om de gelijkvloerse verdieping in functie van niet-wonen in te richten. Hierbij dient een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p> <p data-bbox="1276 777 2018 930">Conform aan het Gemeentelijk Reglement Wonen (cf. gemeenteraadsbesluit 24/10/2014 en latere wijzigingen) dienen woonprojecten ingediend voor percelen met een totale cumulatieve oppervlakte van minimum 0,5 ha voorzien te worden van 15% projectlast.</p>

3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
3.2.1	BEBOUWING	
	<p>3.2.1.1 Bezetting</p> <p>Volgende bezettingscijfers worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 45% van de projectzone kan worden ingenomen voor private ontwikkeling - Maximale B/T = 1/3; maximale V/T = 1 <p>3.2.1.2 Woontypologie</p> <p>Om een gedifferentieerd woonaanbod te garanderen dient een gevarieerde mix van 1-, 2-, en 3-slaapkamerappartementen voorzien te worden</p> <p>Woonentiteiten binnen een al dan niet gemengd meergezinswoningproject hebben een minimum netto-oppervlakte van 60m². De gemiddelde netto-oppervlakte per woonentiteit binnen een meergezinswoningproject bedraagt 80m².</p> <p>3.2.1.3 Bouwhoogte</p> <p>In deze zone worden maximaal drie bouwlagen toegestaan.</p> <p>Mits hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit/woonkwaliteit kan gegarandeerd worden, kan een vierde bouwlaag worden toegevoegd. Dit is enkel mogelijk indien op zijn minst de 45°-regel in acht wordt genomen t.o.v. de perceelsgrenzen en ten opzichte van de aanliggende rooilijn langsheen het openbaar domein.</p>	<p>B/T = bebouwingsindex: <i>dit is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte (B) op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van het projectgebied (T).</i></p> <p>V/T = vloerterreinindex: <i>dit is de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van alle gebouwen (V) op de oppervlakte van totale projectgebied (T).</i> BVO= bruto vloeroppervlakte <i>dit is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het volume van een gebouw. Terrassen (zowel inpandig als uitpandig) worden hierbij meegeteld. Renovatie van reeds bestaande vloeroppervlakte wordt hier bij inbegrepen.</i></p> <p>Bij de berekeningen van de netto-oppervlakten worden terrassen (zowel inpandig als uitpandig) niet meegerekend.</p>  <p><i>Schetsvoorstelling van de 45°-regel. Deze regel is een minimale vereiste.</i></p>

<p>Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers dienen in de Dorpsstraat te worden behouden.</p> <p>Er kunnen meer dan twee woonlagen worden ingericht over alle bouwlagen.</p> <p>Indien een vierde bouwlaag voorzien wordt binnen een bouwvolume aan de buitenzijde van het bouwblok, grenzend aan de bestaande openbare wege(n), dient een niet-woonfunctie ingericht te worden op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>De gelijkvloerse verdieping van de panden langs de Dorpsstraat dient een minimale plafondhoogte van 3,50 meter te hebben. Afwijkingen zijn toegestaan in de te behouden woningen.</p> <p>3.2.1.4 Inplanting en aansluiting</p> <p>Bij de aanwezigheid van een wachtgevel op de perceelsgrens (gesloten en halfopen bebouwing) dient hier op aangesloten te worden. Er kan verhoogd worden t.o.v. van deze gevel onder een hoek van 45° t.o.v. de perceelsgrens.</p> <p>Indien er geen wachtgevel aanwezig is (halfopen en open bebouwing), dient er een bouwvrije strook van 3 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>3.2.1.5. Bouwdiepte</p> <p><u>Aan de randen van het bouwblok:</u> Aan de buitenzijde van het bouwblok geldt een bouwdiepte van maximaal 17 meter op het gelijkvloers en 13 meter voor de overige verdiepen.</p> <p>Voor panden met een niet-woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping kan afgeweken worden van de 17 meter bouwdiepte, zolang de goede ruimtelijke ordening wordt bewaard.</p>	<p>Dit is een afwijking op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977) waarin een beperking van maximaal 2 woonlagen opgelegd wordt voor de gemeente.</p> <p>Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie ingericht wordt, dient een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p> <p>Een wachtgevel is een scheidingsmuur met het oog op een toekomstige aangrenzende bouw.</p>
---	--

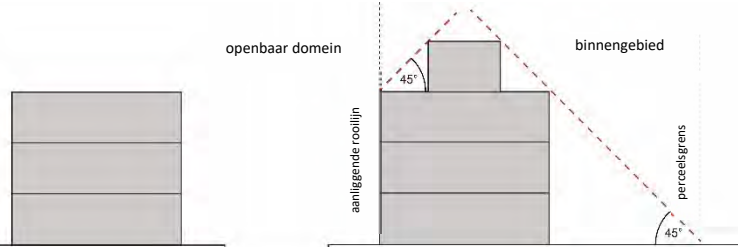
	<p><u>In het binnengebied van het bouwblok:</u> De bouwdiepte binnen het bouwblok is vrij mits voldoende ruimtelijke kwaliteit verzekerd wordt.</p> <p>3.2.1.6 Buitenruimten</p> <p>Bij meergezinswoningen dient elke woonentiteit voorzien te worden van een buitenruimte van minimum 10% van de netto-vloeroppervlakte van de woonentiteit. Deze buitenruimte mag echter niet kleiner zijn dan een netto-oppervlakte van 10m². De buitenruimte dient een nuttige zone van minimaal 3m x 2,5m te bevatten.</p> <p>3.2.1.7. Collectief vuilnisbergsysteem</p> <p>Er dient een collectief vuilnisbergsysteem voorzien te worden die dienst doet voor elke woonentiteit binnen de projectzone.</p>	<p>De buitenruimte dient voldoende ruimte te bieden aan het plaatsen van een tafel en vier stoelen.</p>
3.2.2.	NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN	
	<p>3.2.2.1 Publieke ruimte</p> <p>Minimum 55% van de projectzone wordt ingericht als publieke ruimte. De publieke ruimte dient maximaal groen ingericht te worden. Verharding is enkel toegelaten voor noodzakelijke ontsluiting en bezoekersparking.</p> <p>Van deze 55 % publieke ruimte dient minstens 2/3 onverhard te blijven. Deze wordt ingericht met klimaatrobuuste en onderhoudsvriendelijke beplanting met ruimte voor minimum één ontmoetingsplek voor diverse doelgroepen.</p> <p>3.2.2.2 Inrichting private niet-bebouwde perceeldelen</p> <p>Grondgebonden woonentiteiten dienen voorzien te worden van een kwalitatieve buitenruimte, of een collectieve buitenruimte voor zover dit alternatief voldoende omgevingskwaliteit biedt. De grootte van deze collectieve buitenruimte moet in verhouding zijn van het aantal gezinnen die er gebruik van maken.</p>	<p>De omgevingsvergunningsaanvraag van de buitenruimte dient aan te tonen dat voldoende publieke en groene ruimte wordt voorzien (inrichtings- en beheersplan).</p> <p>Deze ontmoetingsplek kan een speelruimte, verblijfsruimte en/of rustruimte zijn</p> <p>Door de 45°-regel zal de voorziene bouwhoogte bepalend zijn voor de diepte die de tuinzone zal krijgen.</p>

	<p>Maximum 50 % van de achtertuinzone of een collectieve buitenruimte mag verhard worden. Hiervoor zijn enkel waterdoorlatende materialen toegelaten.</p>	
3.2.3	PARKEREN	
	<p>3.2.3.1 Gemotoriseerde voertuigen</p> <p>Binnen het projectgebied wordt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per gerealiseerde wooneenheid gehanteerd. Deze parkeerplaatsen dienen ondergronds voorzien te worden. Voor sociale woningen of zorgwoningen kan afgeweken worden van de parkeernorm.</p> <p>Binnen de projectzone worden laadpalen voor elektrische wagens voorzien.</p> <p>Op het maaiveld worden kortparkeerplaatsen voor bezoekers en mindervaliden voorzien. Deze worden voorzien binnen het publiek domein. Het aantal te voorziene kortparkeerplaatsen bedraagt 10% van het aantal wooneenheden dat gerealiseerd wordt binnen de projectzone.</p> <p>3.2.3.2 Fietsen</p> <p>Binnen het projectgebied wordt een fietsparkeernorm gehanteerd van minimum 1 fietsenstalplaats per slaapkamer per wooneenheid +1. De fietsenstalling dient vanuit het openbaar domein comfortabel bereikbaar te zijn.</p> <p>Het projectgebied dient aanvullend te voorzien in een publieke fietsenstalling voor bezoekers en openbaar gebruik. Deze dient op het maaiveld binnen het openbaar domein georganiseerd te worden.</p>	<p>Laadpalen voor elektrische voertuigen dienen gerealiseerd te worden overeenkomstig het energiedecreet (van 8 mei 2009 en latere wijzigingen)</p> <p>Binnen het projectgebied wordt het gebruik van deelwagens gestimuleerd. Voor de implementatie van een dergelijk deelwagensysteem wordt verwezen naar het gemeentelijk kader voor Autodelen binnen nieuwe woonprojecten.</p>

3.3	OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN	
3.3.1	<p>INDICATIEVE AANDUIDING TRAGE VERBINDING</p> <p>Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een publieke fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. Deze verbinding hoort een minimumbreedte van 2m te krijgen.</p>	
3.3.2	<p>AANDUIDING WAARDEVOL ERFGOED MET PUBLIEKE FUNCTIE</p> <p>Het aangeduide pand dient steeds een publieke functie te herbergen.</p> <p>Ter bescherming van de erfgoedwaarde van het betreffende pand, zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen toegelaten m.b.t. het hoofdgebouw. Herbouw is enkel toegelaten in geval van vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Onderhouds- en instandhoudingswerken</u> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan • <u>Verbouwen</u> Het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van het pand. • <u>Uitbreiden</u> Het uitbreiden van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover de vormgeving alsook materiaalgebruik van de uitbreiding afgestemd wordt op het bestaande hoofdgebouw. 	<p>Met 'publieke functie' wordt verwezen naar een functie met een publiek karakter, zoals: detailhandel, horeca, dienstverlening of vrij beroep, recreatie, of gemeenschapsvoorziening.</p>

Artikel 4 Projectzone Egmont

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
4.1.1	<p data-bbox="333 419 595 443">HOOFDBESTEMMING</p> <p data-bbox="333 491 1252 612">De hoofdbestemming is een gemengde woonzone waarbij gestreefd wordt naar een sterke verweving met centrumfuncties waarbij horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op de gelijkvloerse verdieping worden gestimuleerd.</p> <p data-bbox="333 687 1240 809">Binnen deze projectzone wordt er gestreefd naar een gedifferentieerd woonaanbod, zoals woonentiteiten met verhoogde toegankelijkheid, levenslang wonen, sociaal woonaanbod, woonentiteiten voor alleenstaande en voor gezinnen, gemeenschappelijk wonen, ...).</p> <p data-bbox="333 852 1225 940">Voor zover complementair/verenigbaar met het wonen, kunnen andere bestemmingen worden toegelaten, al dan niet beperkt in oppervlakte. Dit kunnen zowel hoofd- als nevenbestemmingen zijn.</p>	<p data-bbox="1274 485 2011 670">De gemeente wil woonprojecten stimuleren om bewust om te gaan met de gelijkvloerse verdieping. In de Kerkstraat dient actief ingezet te worden op handel/horeca activiteiten en/of andere centrum ondersteunende functies. Hierbij dient op het gelijkvloers een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p> <p data-bbox="1274 713 2018 866">Conform aan het Gemeentelijk Reglement Wonen (cf. gemeenteraadsbesluit 24/10/2014 en latere wijzigingen) dienen woonprojecten ingediend voor percelen met een totale cumulatieve oppervlakte van minimum 0,5 ha voorzien te worden van 15% projectlast.</p>

4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
4.2.1	BEBOUWING	
	<p>4.2.1.1 Bezetting</p> <p>Volgende bezettingscijfers worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 45% van de projectzone kan worden ingenomen voor private ontwikkeling - Maximale $B/T = 1/3$; maximale $V/T = 1$ <p>4.2.1.2 Woontypologie</p> <p>Om een gedifferentieerd woonaanbod te garanderen dient een gevarieerde mix van 1-, 2-, en 3-slaapkamerappartementen voorzien te worden.</p> <p>Woonentiteiten binnen een al dan niet gemengd meergezinswoningproject hebben een minimum netto-oppervlakte van 60m². De gemiddelde netto-oppervlakte per woonentiteit binnen een meergezinswoningproject bedraagt 80m².</p> <p>4.2.1.3 Bouwhoogte</p> <p>In deze zone worden maximaal drie bouwlagen toegestaan.</p> <p>Mits hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit/woonkwaliteit kan gegarandeerd worden, kan een vierde bouwlaag worden toegevoegd. Dit is enkel mogelijk indien op zijn minst de 45°-regel in acht wordt genomen t.o.v. de perceelsgrenzen en ten opzichte van de aanliggende rooilijn langsheen het openbaar domein (zie schetsvoorstelling).</p>	<p>B/T = bebouwingsindex: <i>dit is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte (incl. inpandige als uitpandige terrassen) (B) op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van het projectgebied (T).</i></p> <p>V/T = vloerterreinindex: <i>dit is de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van alle gebouwen (V) op de oppervlakte van totale projectgebied (T).</i> BVO= bruto vloeroppervlakte <i>dit is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het volume van een gebouw. Terrassen (zowel inpandig als uitpandig) worden hierbij meegeteld. Renovatie van reeds bestaande vloeroppervlakte wordt hier bij inbegrepen.</i></p> <p>Bij de berekeningen van de netto-oppervlakten worden terrassen (zowel inpandig als uitpandig) niet meegerekend met uitzondering van het gelijkvloers</p>  <p>Schetsvoorstelling van de 45°-regel. Deze regel is een minimale vereiste.</p>

<p>Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers dienen in de Kerkstraat te worden behouden.</p> <p>Er kunnen meer dan twee woonlagen worden ingericht over alle bouwlagen.</p> <p>Indien een vierde bouwlaag voorzien wordt binnen een bouwvolume aan de buitenzijde van het bouwblok, grenzend aan de bestaande openbare wege, dient een niet-woonfunctie ingericht te worden op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>De gelijkvloerse verdieping van de panden langs de Kerkstraat dient een minimale plafondhoogte van 3,50 meter te hebben. Afwijkingen zijn toegestaan in de te behouden woningen.</p> <p>4.2.1.4 Inplanting en aansluiting</p> <p>Bij de aanwezigheid van een wachtgevel op de perceelsgrens kan aangesloten worden met 3 bouwlagen. Een eventuele 4de bouwlaag dient onder een hoek van 45° t.o.v. de perceelsgrens ontworpen te worden.</p> <p>Indien er geen wachtgevel aanwezig is (halfopen en open bebouwing), dient er een bouwvrije strook van 3 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>4.2.1.5 Bouwdiepte</p> <p><u>Aan de randen van het bouwblok:</u> Aan de buitenzijde van het bouwblok geldt een bouwdiepte van maximaal 17 meter op de gelijkvloerse verdieping en 13 meter voor de overige verdiepen.</p> <p>Voor panden met een niet-woonfunctie op het gelijkvloers kan afgeweken worden van de 17 m bouwdiepte, zolang de goede ruimtelijke ordening wordt bewaard.</p>	<p>Dit is een afwijking op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977) waarin een beperking van maximaal 2 woonlagen opgelegd wordt voor de gemeente.</p> <p>Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie ingericht wordt, dient een voldoende grote vrije hoogte voorzien te worden.</p> <p>Een wachtgevel is een scheidingsmuur met het oog op een toekomstige aangrenzende bouw.</p> <p>Deze waarden voor maximale bouwdiepten zijn bepaald ter verzekering van een kwalitatieve aansluiting op de bestaande bebouwing aan de randen van het bebouwblok.</p>
---	--

	<p><u>In het binnengebied van het bouwblok:</u> De bouwdiepte binnen het bouwblok is vrij mits voldoende ruimtelijke kwaliteit verzekerd wordt.</p> <p>4.2.1.6 Buitenruimten</p> <p>Bij meergezinswoningen dient elke woonentiteit voorzien te worden van een buitenruimte van minimum 10% van de netto-vloeroppervlakte van de woonentiteit. Deze buitenruimte mag echter niet kleiner zijn dan een netto-oppervlakte van 10m². De buitenruimte dient een nuttige zone van minimaal 3m x 2,5m te bevatten.</p> <p>4.2.1.7. Collectief vuilnisbergsysteem</p> <p>Er dient een collectief vuilnisbergsysteem voorzien te worden die dienst doet voor elke woonentiteit binnen de projectzone.</p>	<p>De buitenruimte dient voldoende ruimte te bieden aan het plaatsen van een tafel en vier stoelen.</p>
4.2.2.	<p>NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN</p>	
	<p>4.2.2.1 Publieke ruimte</p> <p>Minimum 55% van de niet bebouwde ruimte van de projectzone wordt ingericht als publieke ruimte. De publieke ruimte dient maximaal groen ingericht te worden. Verharding is enkel toegelaten voor noodzakelijke ontsluiting en bezoekersparking.</p> <p>Van deze 55 % publieke ruimte dient minstens 2/3 onverhard te blijven. Deze wordt ingericht met klimaatrobuuste en onderhoudsvriendelijke beplanting met ruimte voor minimum één ontmoetingsplek voor diverse doelgroepen</p> <p>4.2.2.2 Inrichting private niet-bebouwde perceeldelen</p> <p>Grondgebonden woonentiteiten dienen voorzien te worden van een kwalitatieve buitenruimte, of een collectieve buitenruimte voor zover dit alternatief voldoende</p>	<p>De omgevingsvergunningsaanvraag van de buitenruimte dient aan te tonen dat voldoende publieke en groene ruimte wordt voorzien (inrichtings- en beheersplan).</p> <p>Uit het ontwerp onderzoek blijkt dat 45% voldoende is om ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Zo kan meer ruimte worden gevrijwaard voor collectieve en private groenruimten. Deze ontmoetingsplek kan een speelruimte, verblijfsruimte en/of rustruimte zijn</p> <p>Hierbij is het eventueel mogelijk om in functie van pleinvorming plaatselijk de bouwlijn achteruit te plaatsen.</p>

	<p>omgevingskwaliteit biedt. De grootte van deze collectieve buitenruimte moet in verhouding zijn van het aantal gezinnen die er gebruik van maken.</p> <p>Maximum 50 % van de achtertuinzone of een collectieve buitenruimte mag verhard worden. Hiervoor zijn enkel waterdoorlatende materialen toegelaten.</p>	
4.2.3	PARKEREN	
	<p>4.2.3.1 Gemotoriseerde voertuigen</p> <p>Binnen het projectgebied wordt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per gerealiseerde wooneenheid gehanteerd. Deze parkeerplaatsen dienen ondergronds voorzien te worden. Voor sociale woningen of zorgwoningen kan afgeweken worden van de parkeernorm.</p> <p>Binnen de projectzone worden laadpalen voor elektrische wagens voorzien.</p> <p>Op het maaiveld worden kortparkeerplaatsen voor bezoekers en mindervaliden voorzien. Deze worden voorzien binnen het publiek domein. Het aantal te voorziene kortparkeerplaatsen bedraagt <u>min. 10%</u> van het aantal wooneenheden dat gerealiseerd wordt binnen de projectzone.</p> <p>Er worden 0,3 parkeerplaatsen per aantal gerealiseerde wooneenheden binnen het projectgebied voorzien die ter beschikking gesteld worden voor omwonenden. Deze parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien.</p> <p>4.2.3.2 Fietsen</p> <p>Binnen het projectgebied wordt een fietsparkeernorm gehanteerd van minimum 1 fietsstalplaats per slaapkamer per wooneenheid + 1. De fietsstalling dient vanuit het openbaar domein comfortabel bereikbaar te zijn.</p> <p>Het projectgebied dient aanvullend te voorzien in een publieke fietsstalling voor bezoekers en openbaar gebruik. Deze dient op het maaiveld binnen het openbaar domein georganiseerd te worden.</p>	<p>Laadpalen voor elektrische voertuigen dienen gerealiseerd te worden overeenkomstig het energiedecreet (van 8 mei 2009 en latere wijzigingen)</p> <p>Binnen het projectgebied wordt het gebruik van deelwagens gestimuleerd. Voor de implementatie van een dergelijk deelwagensysteem wordt verwezen naar het gemeentelijk kader voor Autodelen binnen nieuwe woonprojecten.</p>

4.3	OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN	
4.3.1	<p>INDICATIEVE AANDUIDING TRAGE ONTSLUITING</p> <p>Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een publieke fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. Deze verbinding hoort een minimumbreedte van 3m te krijgen.</p>	
4.3.2	<p>AANDUIDING WAARDEVOL ERFGOED MET HORECAFUNCTIE</p> <p>Ter hoogte van deze aanduidingen dient de horecafunctie bewaard te blijven.</p> <p>Ter bescherming van de erfgoedwaarde van het betreffende pand, is het aangewezen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen uit te voeren m.b.t. het hoofdgebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Onderhouds- en instandhoudingswerken</u> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan • <u>Verbouwen</u> Het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de woning. • <u>Uitbreiden</u> Het uitbreiden van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover de vormgeving alsook materiaalgebruik van de uitbreiding afgestemd wordt op het bestaande hoofdgebouw. <p>Indien de structurele integriteit van het bestaande pand echter in te slechte is om te bewaren, is het toegestaan enkel de voorgevel van het gebouw te behouden. Nieuwbouw dient hierbij aan te sluiten op deze bestaande voorgevel.</p>	

--	--	--

