

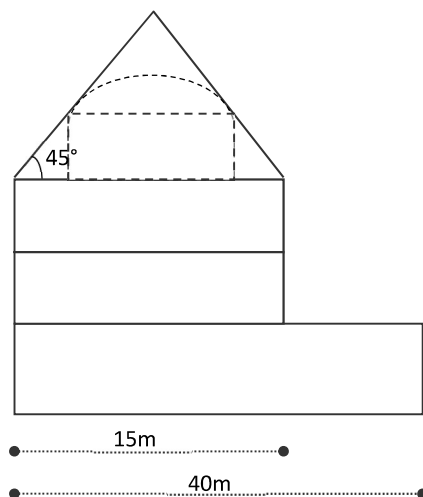
Art. 6 Multifunctionele strip Pauwengraaf

Toelichtend	Verordenend
De zone is bestemd als multifunctioneel kerngebied. Om het karakter van winkelstraat te behouden wordt in deelzone A verplicht om een “representatieve ruimte” te voorzien.	 Categorie van de gebiedsaanduiding: wonen 6.1 Bestemming Volgende functies zijn toegelaten: - Op de gelijkvloerse bouwlaag is een niet-woonfunctie verplicht aan de voorgevelzijde met een minimale bvo van 4,00m² per lopende meter voorgevelbreedte, eventueel in combinatie met wonen in tweede bouwlijn; - Wonen; - Gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische logies en voorzieningen, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - Vrije beroepen en diensten. Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende functies toegelaten: - Kleinhandelsbedrijven, beperkt tot het gelijkvloers en de eerste verdieping; - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers; - Kantoren; - Restaurant en/ of café. Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. 6.2 Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone moet aantonen dat het voorwerp van de
De vergunningverlenende overheid kan met het oog op het	

Toelichtend	Verordenend
beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften vragen om een beeldkwaliteitsplan voor de deelzone van de bestemmingszone, waarbinnen de aanvraag van toepassing is, aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag toe te voegen. Het beeldkwaliteitsplan is een informatief document en bevat een visie van het project en toont aan hoe het project afgestemd is met de inrichting van het openbaar domein van de Pauwengraaf.	aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere delen van deze bestemmingszone en dat de zone zal worden ontwikkeld als één vormelijk en functioneel geheel. De stedenbouwkundige vergunning dient verder nog het volgende aan te tonen: - Het onderwerp van de aanvraag is in harmonie met de omgeving conform Art.0.6, met speciaal aandacht voor de architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving. - Het project moet een meerwaarde geven aan de beeldkwaliteit van de Pauwengraaf. - Het project moet samen met de inrichting van het openbaar domein een coherent geheel vormen met speciaal aandacht voor de overgang van publiek domein naar private (woon)vertrekken. 6.2.1 <i>Bouworde hoofdgebouw</i> - Zowel eengezinswoningen, grondgebonden groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn toegestaan. - Voor percelen met een perceelsbreedte van minimum 6,00m is kwalitatief wonen in tweede bouwlijn op de gelijkvloerse verdieping toegelaten, onder volgende voorwaarden: - Op de gelijkvloerse bouwlaag dient een private buitenruimte (terras of tuin) bij de woongelegenheden te worden ingericht met een minimum oppervlakte van 15m². - De minimale nettovloeroppervlakte per wooneenheid op de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 60m²; - De woongelegenheden moeten over een afzonderlijke toegang, los van de niet-woonfunctie, beschikken naar het openbaar domein van de Pauwengraaf; - Alle wooneenheden moeten beschikken over berging voor fietsen en afval die vlot toegang geeft naar het openbaar domein van de Pauwengraaf. - Enkel gesloten bebouwing is toegestaan. - Bij het verkavelen van percelen geldt een minimale perceelsbreedte voor de nieuwe percelen van 6,00m. 6.2.2 <i>Plaatsing hoofdgebouw</i> - De voorgevel van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient te worden opgericht op de rooilijn en dient waar mogelijk afgestemd te worden op de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens. Enkel wanneer de voorgevelbouwlijn van de beide aanpalende percelen binnen de zonegrens afwijkt van de opgelegde voorbouwlijn, is het toegelaten de voorgevelbouwlijn af te stemmen op de aangrenzende percelen. - Op de achterste perceelsgrens wordt onder 45° een denkbeeldige lijn getrokken. Het hoofdgebouw (inclusief terrassen op de verdieping) mag niet voorbij deze denkbeeldige lijn komen. Indien zich op de gelijkvloerse

Toelichtend

Als het binnengebied ontwikkeld wordt als (semi-)publieke groenzone is het toegelaten om het hoofdgebouw naar het binnengebied te oriënteren. Er dient ook steeds een toegang aan de voorzijde te worden voorzien. Bijkomend aan deze toegang kan een extra toegang worden voorzien, georiënteerd naar het binnengebied.



Verordend

verdieping een woonfunctie bevindt bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 10,00m. Voor percelen kleiner dan 200m² en hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

- Indien de aangrenzende perce(elsde)len ingericht zijn als parking en/of groenzone met een publiek karakter volgens de voorschriften van Art. 18 “Zone voor parkeren in het groen” is het toegelaten het hoofdgebouw naar deze zone te oriënteren en aan deze zijde een bijkomende toegang te voorzien.

6.2.3 Bouwdiepte hoofdgebouw

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, toegelaten voor zover tenminste rekening wordt gehouden met de opgelegde bouwvrije stroken:

- Op de gelijkvloerse verdieping wordt tot max. 40,00m bouwdiepte toegelaten.
- Voor de verdiepingen wordt tot max. 15,00m bouwdiepte toegelaten.

6.2.4 Bouwhoogte hoofdgebouw

- Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn maximum drie bouwlagen en een dakvolume toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan binnen het maximaal toegelaten gabariet.
- De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met woonfunctie bedraagt 3,50m.
- De maximale bouwhoogte voor een bouwlaag met niet-woonfunctie bedraagt 4,50m.

6.2.5 Dakvorm hoofdgebouw

- De dakvorm is vrij, voor zover het maximaal gabariet wordt gerespecteerd en voor zover rekening gehouden wordt met de principes van (ver)bouwen in harmonie met de omgeving in art. 0.6.
- De aanleg van een groendak is steeds toegelaten. Bij nieuwbouw, herbouw en uitbreidingen op de gelijkvloerse verdieping na 15,00m achter de voorgevelbouwlijn, dient het dakvlak op de gelijkvloerse verdieping verplicht op een duurzame en esthetische wijze te worden ingericht:
 - hetzij als dakterras;
 - hetzij als groendak;
 - hetzij kwalitatief ingericht i.f.v. opvang en nuttig gebruik van hemelwater;
 - hetzij ingericht met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren.

Toelichtend	Verordenend
Om het karakter van handelsstraat te behouden dient min. 50% van voorgevel van het gelijkvloers uitgevoerd te worden in glaspartijen.	6.2.6 Dakterrassen - Private dakterrassen kunnen gerealiseerd worden, mits de privacy t.a.v. de aangrenzende woningen gegarandeerd blijft. 6.2.7 Bijzondere bepalingen hoofdgebouw - Hoofdgebouwen dienen ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping de voorgevel minimaal voor 50% van het gevelvlak uit te voeren in glaspartijen vanaf het aanzetpeil van de vloer. 6.2.8 Bijgebouwen Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten mits inachtneming van volgende randvoorwaarden: - Alle bijgebouwen dienen te worden opgericht achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. - De bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag. - De totale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 10% van de totale oppervlakte van het perceel. 6.2.9 Onbebouwd terrein - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen, opritten en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis. - In functie van de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woningen binnen de bestemmingszone is het toegelaten een achterontsluiting te voorzien. - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
Om toegangen tot de woningen te realiseren is het toegelaten de ontsluiting hiervan via een achterontsluiting te organiseren die aansluit op de Lois Mercierlaan, Mie Merkenstraat,...	