

8 VERORDENEND DEEL

Het verordenende gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

8.1 Grafisch plan

- Kaart: *Grafisch plan*

8.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

8.2.1 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daar-toe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

8.2.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale totale grondoppervlakte binnen het plangebied bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebied dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

8.2.3 Nieuwe bebouwing

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten binnen de grenzen van het bestaande weefsel.

8.2.4 Bouwen in tweede lijn

Wanneer een grond gelegen in woongebied voldoende breed en diep is, kan ervoor gekozen worden hier in tweede bouwzone te verdichten. Verkavelen van deze grond en bijhorend bouwen in tweede lijn kan slechts onder volgende voorwaarden:

- Bouwen in tweede lijn kan enkel worden toegelaten wanneer er noch planologisch noch stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.
- Enkel eengezinswoningen toegelaten met beperkte bouwhoogte:
- Het perceel moet in volle eigendom aan een voldoende uitgeruste weg liggen.
- Het achterliggend perceel dient een volwaardige toegang tot de openbare weg te hebben, met een breedte van minimum 4m.
- Woning in 1^{ste} lijn:
 - Maximale bouwdiepte: 20m
 - Maximale hoogte: 2 verdiepen met de mogelijkheid één extra verdiep onder het dak te voorzien, maximale kroonlijsthoogte 6m.
 - Inplanting
 - T.o.v achterkavelgrens: minimum 8m tot maximaal toegelaten bouwdiepte
 - T.o.v voorkavelgrens: minimum 5m afstand
 - t.o.v zijkavelgrens en toegangsweg tot woning in 2^{de} lijn: minimum 3m afstand
- woning in 2^{de} lijn:
 - maximale bouwdiepte 15m
 - maximum 1 bouwlaag met de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, waarbij de maximale kroonlijsthoogte 4m is.
 - Inplanting:
 - T.o.v voorkavelgrens: minimum 8m
 - T.o.v achterkavelgrens: minimum 8m
 - T.o.v zijkavelgrens: minimum 8m

8.2.5 Gebouwen met erfgoedwaarde

Voor gebouwen met erfgoedwaarde zoals aangeduid op het plan bestaand toestand en bestemmingsplan met ster (*) geldt dat bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteit. De nadruk ligt in de eerste plaats op behoud van de gebouwen met erfgoedwaarde. Deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervanging nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen. Gelijkwaardige architecturale kwaliteit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.

De aanduiding op de plannen stemt overeen met de toestand bij goedkeuring van het plan en houdt geen rekening met toekomstige wijzigingen in de inventaris van het erfgoed.

8.2.6 Materiaalgebruik

De gebruikte materialen van al de bouwdelen (hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn) dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn alsook moeten ze harmonisch worden ingepast ten opzichte van de omringende gebouwen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd. Voor bouwdelen zichtbaar van op het openbaar domein dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.

8.2.7 Aansluiting op aanpalende gebouwen

Er zal naar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten op deze van het aanpalende gebouw. In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen als een aansluitend gevelvlak te worden afgewerkt met parament of hetzelfde materiaal als de gevels. Bij het aansluiten op een bestaande gevel op één of beide zijkavelgrenzen, moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 1 m doorlopen. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

8.2.8 Afwijkingen

Afwijkingen ten aanzien van plaatsing afmetingen en voorkomen van de gebouwen

Afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten zoals voorzien in de VCRO.

Afwijkingen ten aanzien van vergunde gebouwen met zonevreemde functie

In de VCRO worden basisrechten aan zonevreemde constructies verleend. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden.

Voor bestaande vergunde functies en hun bijhorende constructies die door de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemd zijn geworden worden de basisrechten zoals omschreven in de VCRO hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies, uitgebreid voor wat betreft het toegelaten bouwvolume. De zonevreemde functies mogen bij uitbreiden en aanpassen van het bouwvolume rekening houden met de toegelaten bouwvolumes in de betreffende zone. Als het bestaande volume reeds de toegelaten volumes van de betreffende zone overschrijden zijn de basisrechten uit Art. 4.4.19 onverminderd van toepassing.

8.2.9 Hoogspanningsinstallaties

Er zijn ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen Beekstraat, Kloosterstraat, Zuidstraat, in het openbaar domein. Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens,

- 8.2.10 Begrippenlijst
- 8.2.10.1 *Gebouw*
Gebouw: een vaste constructie die bestemd is voor goederen, personen of dieren.
- 8.2.10.2 *Bebouwingscoëfficiënt*
Bebouwbare oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %
- 8.2.10.3 *Eengezinswoning*
Een gebouw waarin 1 woonruimte is gelegen.
- 8.2.10.4 *Kroonlijst*
Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.
- 8.2.10.5 *Kroonlijsthoogte:*
De afstand gemeten tussen het vloerpeil van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.
- 8.2.10.6 *Meergezinswoning*
Een gebouw waarin twee of meer volledig gescheiden woonruimtes zijn gelegen.
- 8.2.10.7 *Waterdoorlatende materialen*
Materialen die toelaten dat water naar de ondergrond doorsijpelt zoals onder meer grint, sintels, houtsnippers, betongrassdallen.