

7 VERORDENEND DEEL

7.1 Grafisch plan

Kaart: grafisch plan

7.2 Stedenbouwkundige voorschriften: algemene bepalingen

7.2.1 Gemeenschap- en openbare nutsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies en infrastructuur dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bestemmingzone worden toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) verenigbaar zijn met de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone. Daarnaast moet hun noodzaak om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De maximale hoogte van de constructies voor openbaar nut bedraagt 2.5m, de maximale gezamenlijke oppervlakte bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtype dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.2.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet.

7.2.3 Regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Het bestaande gebouw en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting, en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen dit gebouw kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhouding- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd worden.

7.2.4 begrippenlijst

- *Gebouw*: elk gebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat.
- *Meergezinswoning*: een gebouw waarin twee of meer volledig gescheiden woonentiteiten zijn gelegen.
- *Hotel*: Een hotel beschikt over minstens vier kamers en is tijdens de openingsperiode permanent toegankelijk.
- *Kroonlijsthoogte*: de afstand gemeten tussen het vloerpeil van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.
- *Kroonlijst*: gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.
- *Bebouwingscoëfficiënt*: bebouwbare oppervlakte t.o.v oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %

7.3 Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als verduidelijkend beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

7.3.1 Zone voor meergezinswoningen (gebiedscategorie wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<p>I. Bestemming <u>Hoofdbestemming:</u> Woonbestemming met oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder en hotels.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u> op maaiveldniveau zijn activiteiten toegelaten die niet storend zijn voor de woonomgeving, zoals handel, diensten en horeca.</p> <p>Binnen deze zone is de realisatie van ondergrondse garages toegelaten.</p>	
<p>II. Inrichting en beheer</p> <p>Het bouwkundig erfgoed kan slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten.</p> <p><u>Algemeen: Inrichtingsstudie</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, wordt aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. In deze inrichtingsstudie gaat specifiek aandacht uit naar de huidige en toekomstige architecturale beeldwaarde van het project, de integratie ervan in de omgeving en de relatie met de aanpalende bebouwing. Volgende</p>	<p>Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen. Dit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning met eenvoudige dossiersamenstelling hebben betrekking op beperkte bouwwerken, verbouwwerken of aanlegwerken die geen wezenlijke impact hebben op de organisatie van de zone. In dit geval is een inrichtingsstudie niet relevant.</p> <p>Deze studie is een informatief document die de overheid toelaat de aanvraag ten gronde te beoordelen.</p>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<p>kwalitatieve criteria komen hierbij aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • historiek van het gebied en de bestaande bebouwing • technische staat van de bestaande bebouwing • oriëntatie en bezonning • privacyaspecten • diversiteit van aanbod • kwalitatieve aanleg publiek domein • architecturale kwaliteit • de organisatie van de interne circulatie en het openbaar domein <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • t.o.v. weggrens: op dezelfde lijn als de bestaande bebouwing, met de mogelijkheid om over maximum 30% van de voorbouwlijn tot maximum 2m in te springen. • t.o.v. zijkavelgrenzen: minimum 3m bouwvrije zone • t.o.v. achterkavelgrens: minimum 5 m. <p><u>Afmetingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Aantal bouwlagen en bouwhoogte:</i> maximum 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale nokhoogte van 17m. Per bouwlaag wordt een op zich staande woonentiteit toegelaten. Ook onder het dak. • <i>Bouwdiepte:</i> vrij voor zover voldaan wordt aan de inplantingeisen. <p><u>Architecturaal voorkomen en materialen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm en dakuitbouwen: <ul style="list-style-type: none"> – De dakvorm is vrij te ontwikkelen binnen het opgelegde gabariet. – Dakuitbouwen buiten dit gabariet zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert. – Het integreren van zonnepanelen, zonneboilers en zonnecellen en 	<p>De mogelijkheid tot inspringen van de gevel leidt tot een variatie in het straatbeeld. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede.</p> <p>Aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht met uitzondering van de gelijkvloerse bouwlaag die 4 m hoog mag zijn.</p> <p>Dit houdt in dat het dakvlak als belangrijker wordt ervaren dan de dakuitbouwen. In het straatbeeld moet het dakvolume duidelijk aanwezig zijn en mag geen beeld worden geschapen van doorlopende gevels met lokale aanbreng van dakmaterialen. De dakvolumes moeten mee het straatbeeld ondersteunen.</p>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<p>het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels moeten architecturaal worden uitgewerkt • Materialen: <ul style="list-style-type: none"> – Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen duurzaam zijn en ze de continuïteit van het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. – Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te worden nagestreefd. <p><u>Bezetting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximaal toegelaten bebouwingscoëfficiënt is 60%. <p><u>Niet bebouwde perceelsdelen</u></p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen dienen maximaal ingericht te worden als groene ruimte. De verhardingen dienen te worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke in functie van terrassen, tuinpaden, opritten en overige tuinaccommodatie. Er dient hierbij maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.</p> <p><u>Afsluitingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • T.h.v grens met zij- en achterpercelen: Ter hoogte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet de eventuele afscheiding worden gerealiseerd met houten panelen, metselwerk of een levende haag met een maximale hoogte van 2m. • T.h.v voortuinstrook: <ul style="list-style-type: none"> – In de voortuinstrook kan de afscheiding tussen het openbaar domein en de aanpalende percelen eveneens gerealiseerd worden in metselwerk, hout of een levende haag. – De hoogte van deze afscheiding mag maximum 0,50 meter bedragen voor afsluitingen in hout of metselwerk. Voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1,50 meter bedragen. Bovenop metselwerk kan een open hekwerk in metaal geplaatst worden tot een gezamenlijke hoogte van maximum 1,80 meter. 	<p>De voortuinstrook is het deel van het perceel gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn. De voorschriften inzake afsluitingen in de voortuinstrook zijn een vertaling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen in de voortuinstrook.</p>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Om dit hekwerk te ondersteunen kunnen penanten voorzien worden met een maximale hoogte van 1 meter en een maximale sectie van 30 cm x 30 cm. De afstand tussen 2 penanten bedraagt minstens 2 meter</p>	