

# HAMME// RUP Centrum

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – Definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Hamme  
Marktpllein 1  
9220 Hamme

Grontmij Vlaanderen  
Ruimtelijke Planning & Ontwerp  
Gent, december 2012



# HAMME// RUP Centrum

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – Definitieve vaststelling

Gemeentebestuur Hamme  
Marktplaats 1  
9220 Hamme

Grontmij Vlaanderen  
Ruimtelijke Planning & Ontwerp  
Gent, december 2012



# Verantwoording

**Titel** : Gemeente Hamme  
RUP Centrum

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften – Definitieve vaststelling

**Projectnummer** : 245518

**Referentienummer** :

**Revisie** : 02

**Datum** : December 2012

**Auteur(s)** : KML, LCR

**E-mail adres** : gent@grontmij.be

**Gecontroleerd door** :

**Goedgekeurd door** : Erwin Malcorps

**Contact** : Meersstraat 138A  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@grontmij.be  
www.grontmij.be



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van  
30/11/2012

Op bevel,

de secretaris  
A. Reuse

de voorzitter  
E. De Prijcker

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van  
19/12/2012

Op bevel,

de secretaris  
A. Reuse

de voorzitter  
E. De Prijcker

Zegel van de gemeente



Zegel van de gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor eenieder ter inzage heeft  
gelegen van 5/6 tot en met 24/8/2012

Op bevel,

de secretaris  
A. Reuse



Zegel van de gemeente

de burgemeester  
Herman Vijt

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Griet Van Waes  
Ruimtelijk Planner

Goedgekeurd 25 APR. 2013  
namens de Deputatie  
de Provinciegriffier

get Albert De Smet



Voor eensluidend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffier  
de gedelegeerde ambtenaar:

Bart De Vogelaere  
organisatiemedewerker





# Inhoudsopgave

1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	11
<b>1.1</b>	<b>Inrichting</b> .....	11
1.1.1	Overgangsbepalingen .....	11
1.1.2	Architecturale en landschappelijke kwaliteit .....	11
1.1.3	Waterhuishouding en integraal waterbeheer.....	12
1.1.4	Duurzaam (ver)bouwen .....	12
1.1.5	Parkeervoorzieningen.....	13
1.1.6	Meergezinswoningen .....	14
1.1.7	Inplantingen van openbaar nut .....	14
1.1.8	Historisch waardevolle gebouwen.....	15
1.1.9	Archeologisch detectieonderzoek .....	15
1.1.10	Afsluitingen .....	15
1.1.11	Gabarieten .....	16
1.1.12	Publiciteit .....	16
1.1.13	Bijzondere bepalingen.....	16
<b>1.2</b>	<b>Definities</b> .....	17
2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN.....	19
<b>2.1</b>	<b>CATEGORIE 'WONEN'</b> .....	19
2.1.1	Artikel 1: Zone voor kleinschalige centrumfuncties.....	19
2.1.2	Artikel 2: Zone voor wonen in aaneengesloten bebouwing .....	25
2.1.3	Artikel 3: Zone voor grootschalige centrumfuncties .....	30
2.1.4	Artikel 4: Zone voor karakteristieke kernbebouwing .....	33
2.1.5	Artikel 5: Projectzone Nieuwstraat .....	36
2.1.6	Artikel 6: Zone voor kopgebouw Kaaiplein .....	39
2.1.7	Artikel 7: Projectzone Kaaistraat.....	41
2.1.8	Artikel 8: Projectzone Kapel.....	45
2.1.9	Overdruk: Bebouwbare zone .....	47

2.1.10	Artikel 9: Zone voor woonerf.....	49	
2.1.11	Overdruk: Zone voor hoofdgebouw.....	51	
2.1.12	Artikel 10: Zone voor woonondersteunende functies.....	52	
<b>2.2</b>	<b>CATEGORIE 'RECREATIE'</b> .....	54	
2.2.1	Artikel 11: Zone voor dagrecreatie.....	54	
<b>2.3</b>	<b>CATEGORIE 'LIJNINFRASTRUCTUUR'</b> .....	55	
2.3.1	Artikel 12: Zone voor lokale wegenis.....	55	
<b>2.3.1.1</b>	<b>Bestemming</b> .....	55	
2.3.2	Artikel 13: Zone voor Kaaiplein.....	56	
2.3.3	Artikel 14: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming lokale wegenis	58	
2.3.4	Artikel 15: Zone voor langzaamverkeersverbinding.....	59	
<b>2.3.4.1</b>	<b>Bestemming</b> .....	59	
2.3.5	Artikel 16: Zone voor dienstweg.....	60	
<b>2.3.5.1</b>	<b>Bestemming</b> .....	60	
<b>2.4</b>	<b>CATEGORIE 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'</b> .....	61	
2.4.1	Artikel 17: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	61	
2.4.2	Artikel 18: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter.....	65	
2.4.3	Artikel 19: Zone voor parktuin.....	67	
<b>2.5</b>	<b>INDICATIEVE AANDUIDINGEN</b> .....	68	
2.5.1	Indicatieve aanduiding: Voetgangersdoorsteek.....	68	
<b>2.5.1.1</b>	<b>Bestemming</b> .....	68	
2.5.2	Indicatieve aanduiding: Garageweg.....	69	
<b>2.5.2.1</b>	<b>Bestemming</b> .....	69	

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Geluidseffecten van bedrijfs-, handel- en horeca-activiteiten die in de toekomst gegeneerd kunnen worden binnen het plangebied, zijn onderhevig aan de vigerende Vlaremwetgeving en worden bij een concrete aanvraag tot milieuvergunning gedetailleerd onderzocht.</p>	<p><b>1.1 Inrichting</b></p> <p><i>1.1.1 <u>Overgangsbepalingen</u></i></p> <p>Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, werken en handelingen toegelaten die betrekking hebben op instandhoudings- en onderhoudswerken binnen het bestaande volume.</p> <p>Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij renovatie, herbouw of nieuwbouw van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p><i>1.1.2 <u>Architecturale en landschappelijke kwaliteit</u></i></p> <p>De invulling van de verschillende bestemmingszones moet gebeuren met aandacht voor een hedendaagse architectuur, voldoende groene accenten en kwalitatieve landschappelijke inrichting.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik van volwaardige, kwalitatieve en duurzame materialen;</li> <li>• Kwalitatieve omgevingsaanleg (van de bebouwing) met aandacht voor groene accenten;</li> <li>• Het garanderen van voldoende lichtinval, bezonning en privacy van nabijgelegen gebouwen;</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Betreffende het integraal waterbeheer wordt ook verwezen naar de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater (01/10/2004), en naar art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art.5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen.</p> <p>Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.</p> <p>Een voorbeeld van geldige reden, waarbij het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen aangewezen is, kan zijn: sectorale wetgeving, garanderen van de toegankelijkheid voor andersvaliden,...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een zinvolle relatie van de bebouwing met het openbaar domein (kwalitatieve gevelwerking).</li> </ul> <p>Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar het (ver)bouwen van overheidsgebouwen. Naar vormgeving, materiaalgebruik en architecturaal karakter van deze gebouwen dient een hoge kwaliteit nagestreefd te worden.</p> <p><b>1.1.3 <u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</u></b></p> <p>Er dient gestreefd te worden naar maximaal hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar maximale infiltratie van hemelwater (mogelijks in grachten die infiltratie toelaten), boven eventuele andere maatregelen die de waterafvoer vertragen.</p> <p>Aanleggen van verhardingen dient beperkt te worden tot wat strikt noodzakelijk is. Er dient maximaal gewerkt te worden met waterdoorlatende verhardingen, tenzij werken met niet-waterdoorlatende materialen om bepaalde redenen aangewezen is.</p> <p>Alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing en voor het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van hemelwater en voor het instandhouden van het bergingsvolume, zijn toegestaan, voor zover zij conform de principes van de natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p><b>1.1.4 <u>Duurzaam (ver)bouwen</u></b></p> <p>Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuinig ruimtegebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier;</li> <li>– Het vermijden van onbenutte restruimten;</li> <li>– Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte (o.m. voor</li> </ul> </li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p>parkeervoorzieningen);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waterhuishouding: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige voorschriften aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid</li> <li>– Het gebruik van (semi-)waterdoorlatende verhardingen bij het aanleggen van buiteninfrastructuur. Bepaalde delen kunnen volledig aangelegd worden in niet-waterdoorlatende verhardingen in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andervaliden;</li> <li>– Het maximaal beperken van verhardingen tot wat strikt noodzakelijk is;</li> <li>– De mogelijkheid tot gebruik van (delen van) het afwateringssysteem als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving.</li> </ul> </li> <li>• Energie-aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het oriënteren en concipiëren van leefruimtes binnen woningen, kantoorruimten en publieke voorzieningen met oog voor een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen en/of delen ervan, om op passieve wijze en eventueel actieve wijze maximaal gebruik te kunnen maken van het zonlicht;</li> </ul> </li> <li>• Materiaalgebruik en bodemverzet <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie of materialen.</li> </ul> </li> </ul> <p>1.1.5 <u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Binnen het plangebied wordt er gestreefd naar een minimaal noodzakelijke oppervlakte verharding in functie van parkeren van voertuigen. Hiervoor wordt zoveel mogelijk gezocht naar 'meervoudig' gebruik van de voorziene parkeeroppervlakten.</p> <p>Voor gemeenschapsvoorzieningen en publieke gebouwen dient op basis van de voorziene activiteiten en vigerende normen een onderbouwde nota toegevoegd te worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omtrent het voorziene aantal autoparkeerplaatsen en fietsstallingen.</p>
	Meervoudig gebruik van de voorziene	Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten binnen alle bestemmingszones, tenzij anders

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>parkeerooppervlakten houdt in dat een bepaalde parkeervoorziening gebruikt kan worden door meerdere functies. Dit kan vooral zinvol zijn bij gemeenschapsvoorzieningen, grootschalige centrumfuncties,...</p> <p>Voor de inrichting van ondergrondse parkeervoorzieningen wordt verwezen naar het ontwerprichtlijnenhandboek 'Duurzaam parkeren'.</p> <p>Gezien deze zones bestaan uit aaneengesloten bebouwing, wordt de mogelijkheid gegeven om de parkeerbehoefte voor de bewoners te bundelen op een gemeenschappelijk perceel.</p>	<p>aangegeven in de specifieke bestemmingsvoorschriften.</p> <p>Binnen de zone 1 'Zone voor kleinschalige centrumfuncties' en zone 2' zone voor wonen in aaneengesloten bebouwing' kunnen gegroepeerde garages op een gemeenschappelijk privaat perceel (+ontsluiting), aansluitende bij de woonpercelen, worden voorzien. De specifieke voorschriften rond bijgebouwen gelden in dit geval enkel voor de woonpercelen.</p> <p>1.1.6 <u>Meergezinswoningen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parkeervoorzieningen:</b> Per woongelegenheden dient minimum één parkeervoorziening voorzien te zijn op de percelen binnen de betreffende bestemmingszone, of in ondergrondse parkeergelegenheden welke rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de betreffende bestemmingszone.</li> <li>• <b>Oppervlakenormen:</b> Van het totale aantal woongelegenheden mag maximaal 1/3 van het aantal woongelegenheden één of geen slaapkamer hebben. Wanneer nuttige woonoppervlakte wordt voorzien onder de dakconstructie, kan dit enkel onder de vorm van een duplex-appartement gevormd met de onderliggende bouwlaag. Hierop kan afgeweken worden indien aangetoond kan worden dat de betreffende woonoppervlakte in de dakconstructie in gebruik genomen worden als volwaardige en kwalitatieve woongelegenheden</li> </ul> <p>1.1.7 <u>Inplantingen van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak om technische of maatschappelijke redenen moet kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>De verantwoordende nota wordt beoordeeld op basis van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen;</li> <li>• de inplanting mag de veiligheid niet in gevaar brengen;</li> <li>• de inplanting mag de volksgezondheid niet aantasten;</li> <li>• de inplanting staat in functie van het algemeen belang;</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Voor beschermingen wordt verwezen naar het monumentendecreet (1976), landschapsdecreet (1996) en het archeologiedecreet (1993).</p> <p>Betreffende de gebouwen welke geselecteerd zijn als waardevol onroerend erfgoed wordt verwezen naar de vigerende regelgeving inzake de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de inplanting is landschappelijk inpasbaar.</li> </ul> <p>In deze bepaling is ook het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen toegestaan, alsook het aanleggen van nieuwe leidingen.</p> <p><i>1.1.8 <u>Historisch waardevolle gebouwen</u></i></p> <p>Historisch waardevolle gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een blauwe contour, in combinatie met een blauwe ster.</p> <p>Mits anders aangegeven in de specifieke voorschriften, kunnen deze gebouwen naast onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwd en uitgebreid worden mits respect voor het waardevol karakter en de waardevolle elementen van het gebouw.</p> <p>Vormgeving en materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en in harmonie met de waardevolle elementen van het bestaande gedeelte.</p> <p>Mits anders aangegeven in de specifieke voorschriften, is het verboden dit gebouw af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.</p> <p><i>1.1.9 <u>Archeologisch detectieonderzoek</u></i></p> <p>Voorafgaand aan vergunningsplichtige bouw- en grondwerken met impact op de ondergrond in het plangebied, zal in overleg met de bevoegde overheidsdiensten vastgelegd worden of er een archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren. Deze prospectie wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verkend worden. Zo kan worden uitgemaakt of er waardevolle archeologische sporen aanwezig zijn. Bij effectieve vondsten biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader.</p> <p><i>1.1.10 <u>Afsluitingen</u></i></p> <p>Afsluitingen bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muren in metselwerk;</li> <li>• levende hagen;</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Beperkte afwijkingen: geveluitsprongen en dakuitsprongen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stijlen met vlechtdraad, al dan niet in combinatie met klimbegroeiing;</li> <li>• in het geval dat de plaatsing van het hoofdgebouw verplicht moet gebeuren op de rooilijn, bestaan de afsluitingen op de rooilijn uit een muur in metselwerk of in dezelfde materialen als het hoofdgebouw op het betreffende perceel. Het gebruik van snelbouwsteen wordt niet toegestaan.</li> </ul>	<p>1.1.11 <u>Gabarieten</u></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de toegelaten gabarieten vast voor de hoofdgebouwen binnen de woongebieden. Het toegelaten gabariet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen dit gabariet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen. Beperkte afwijkingen van het maximaal toegelaten gabariet zijn toegestaan in functie van architecturale accenten. Deze afwijkingen zijn duidelijk ondergeschikt en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.</p> <p>1.1.12 <u>Publiciteit</u></p> <p>Reclame ten behoeve van publiciteit langsheen de openbare weg mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels, en op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden op het betreffende perceel. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven van op de openbare weg. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan. Het gebruik van neonverlichting is eveneens niet toegestaan.</p> <p>Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient melding te worden gemaakt van de aan te brengen publiciteit met omschrijving van de vorm en materialen. De vergunningverlenende overheid doet uitspraak over de harmonieuze inpassing van de publiciteit in zijn omgeving.</p> <p>1.1.13 <u>Bijzondere bepalingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden. Hiertoe moet binnen de niet-bebouwde oppervlaktes een breedte van minimum 4,00m worden vrijgehouden voor interventies.</li> <li>• Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming. Hierbij dient voldoende aandacht te gaan naar de impact van de reliëfwijziging op</li> </ul>



Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Hiervoor wordt verwezen naar de vigerende regelgeving inzake toegankelijkheid voor hulpdiensten.	<p>de waterhuishouding van het gebied, die niet in het gedrang mag komen.</p> <p><b>1.2 Definities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanzetpeil toegelaten gabariethoogte</b> Het aanzetpeil van de toegelaten gabariethoogte wordt genomen vanaf de gemiddelde hoogte van de as van de aanliggende weg ter hoogte van het perceel. Voor bebouwing waarvan de voorbouwlijn niet moet opgetrokken worden op de rooilijn, kan – omwille van het plaatselijk reliëf van het perceel- het aanzetpeil van de toegelaten gabariethoogte maximaal 40 cm hoger genomen worden dan de gemiddelde hoogte van de as van de aanliggende weg.</li> <li>• <b>Hoogte voorgevel/kroonlijsthoogte</b> De hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak.</li> <li>• <b>Bouwdiepte</b> De afstand, horizontaal gemeten tussen de voorgevel en de achtergevel.</li> <li>• <b>Bouwhoogte</b> Dit is de totale hoogte van een gebouw, inclusief de dakvorm.</li> <li>• <b>Parkeervoorziening</b> Carport, (ondergrondse) garage, autostaanplaats.</li> <li>• <b>Meergezinswoning</b> Elk gebouw dat meer dan twee wooneenheden bevat. Het kan gaan om gebouwen met meerdere woningen (appartementengebouwen of gebouwen met collectieve woningen) of gebouwen met een combinatie van meerdere woningen en één of meer andere functies (zoals een handelszaak, een bedrijf,...).</li> <li>• <b>De voorste perceelsgrens</b> Dit is de perceelsgrens waarlangs het perceel wordt ontsloten. Voor alleenstaande gebouwen op hoekpercelen kiest men langs welke zijde de voorste</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p>perceelsgrens is. De keuze wordt bepaald door de vorm van de bebouwing op het betreffende perceel en kan daarna niet meer gewijzigd worden. Voor aaneengesloten gebouwen op hoekpercelen heeft het perceel twee voorste perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Verhardingen</b> Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.</li><li>• <b>Vloeroppervlakte</b> De som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw, boven het maaiveld en vanaf een vrije hoogte van 1,50 meter (terrassen niet inbegrepen). Deze vloeroppervlakte wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels.</li><li>• <b>Bijgebouw</b> Een bijgebouw is een gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, waarin de hoofdbestemming niet in zijn totaliteit kan worden geherbergd, maar enkel bestemd is voor ondersteunende functies bij de hoofdfunctie of een toegelaten nevenfunctie. Het betreft tuinconstructies en tuingebouwen zijnde tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen e.d.</li><li>• <b>Geveluitsprongen</b> Een geveluitsprong is een deel van het bouwvolume dat uitsteekt uit het vlak van de gevel op de voorbouwlijn.</li><li>• <b>Dakuitsprongen</b> Is het deel van het dak dat uitspringt ten opzichte van de basisvorm van het dak.</li></ul>

## 2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

### 2.1 CATEGORIE 'WONEN'

#### 2.1.1 Artikel 1: Zone voor kleinschalige centrumfuncties

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: red; color: white; text-align: center; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div>	<p>Deze bestemmingszone betreft de huidige winkelpanden en horecazaken langsheen Marktplein, Kerkstraat en Schoolstraat. Binnen de visie van het RUP wordt deze winkellus verder doorgetrokken langsheen de Jagersstraat teneinde een aantrekkelijk winkel- en wandelcircuit te creëren, in aansluiting op zone voor grootschalige centrumfuncties die als 'trekker' fungeren.</p>	<p><b>2.1.1.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor kleinschalige centrumfuncties in een aaneengesloten bebouwingspatroon.</p> <p>Toegelaten functies zijn wonen, vrije beroepen, detailhandel, diensten, horeca en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Ook meergezinswoningen van meer dan 2 woonegelegenheden zijn toegelaten.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.1.2 Inrichting</b></p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn van aanliggende wegenis: de voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangegeven op het grafisch plan.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Op de perceelsgrens voor gesloten zijgevels;</li> <li>– Minimum 3.00 meter voor open zijgevels in geval van halfopen bebouwing op het einde van een aaneengesloten rij;</li> <li>– Aansluitend aan de wachtgevel(s).</li> </ul> </li> </ul>

## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

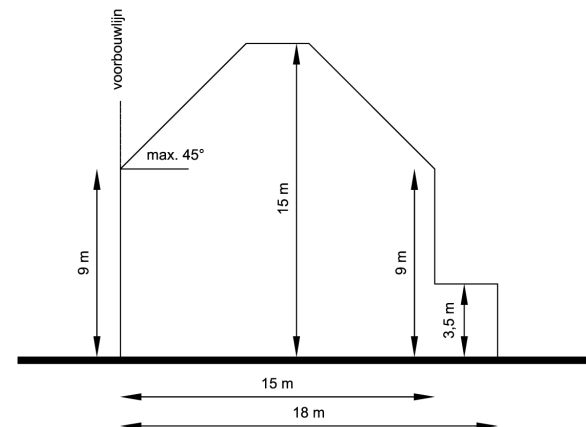
De aanduidingen A, B en C welke aangegeven worden op het grafisch plan binnen deze bestemmingzone, verwijzen naar de verschillende toegelaten gabarieten welke afgestemd werden op de bestaande bebouwing binnen deze bestemmingszone.

Het RUP dient de planologische voorwaarden te optimaliseren om de huidige winkelstraat (Kerkstraat-Schoolstraat) te versterken. Dit betekent dat op het gelijkvloers de bebouwbaarheid van het perceel in de diepte vergroot kan worden.

## Volume

## Zone voor centrumfuncties A

- Elk volume voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 9 m (komt overeen met drie bouwlagen);
  - een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m;
  - een bouwdiepte op de verdieping van 15 m;
  - een maximale bouwhoogte van 15 m;



- Hierbij gelden volgende voorwaarden:
  - Minimale hoogte op de voorbouwlijn is 6,00 meter;
  - Indien de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen, bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 25 m;
  - In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel;
  - Bij aaneengesloten bebouwing met hetzelfde aantal bouwlagen op buurpercelen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel, de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelsgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.

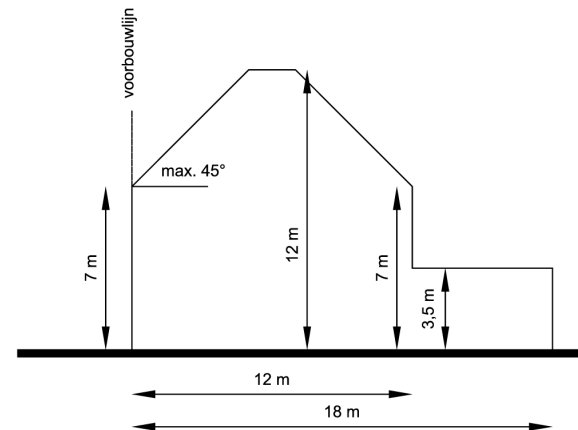
Artikel

Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

**Zone voor centrumfuncties B**

- Elk volume voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 7 m (komt overeen met twee bouwlagen);
  - een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m;
  - een bouwdiepte op de verdieping van 12 m;
  - een maximale bouwhoogte van 12 m;



Het RUP dient de planologische voorwaarden te optimaliseren om de huidige winkelstraat (Kerkstraat-Schoolstraat) te versterken. Dit betekent dat op het gelijkvloers de bebouwbaarheid van het perceel in de diepte vergroot kan worden.

- Hierbij gelden volgende voorwaarden:
  - Minimale hoogte op de voorbouwlijn is 6,00 meter;
  - Indien de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen, bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 25 m.
  - In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel;
  - Bij aaneengesloten bebouwing met hetzelfde aantal bouwlagen op buurpercelen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel, de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelsgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.

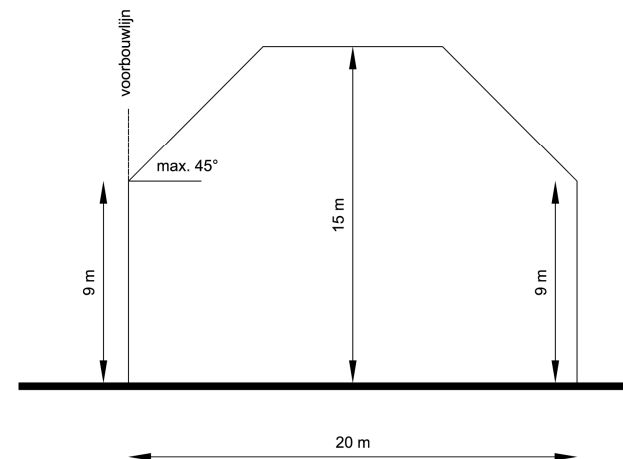
Artikel

Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

**Zone voor centrumfuncties C**

- Elk volume voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 9 m (komt overeen met drie bouwlagen);
  - een bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping van 20 m;
  - een maximale bouwhoogte van 15 m;



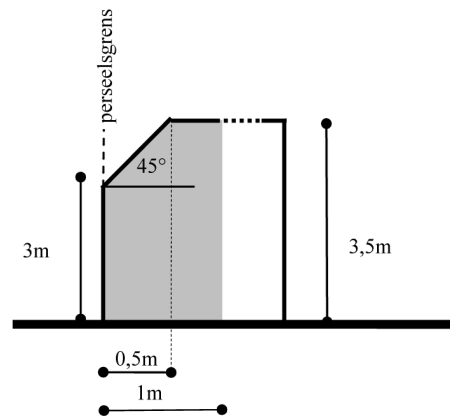
- Hierbij gelden volgende voorwaarden:
  - Minimale hoogte op de voorbouwlijn is 6,00 meter;
  - Indien de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen, bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 25 m;
  - In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel;
  - Bij aaneengesloten bebouwing met hetzelfde aantal bouwlagen op buurpercelen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel, de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelsgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.

## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Er dient vermeden te worden dat de beeldkwaliteit van het centrumgebied gekenmerkt wordt door gesloten gevels of gedomineerd wordt door parkeerpoorten.

*Inpandige parkeervoorzieningen*

- Garagepoorten in de voorgevel langsheen het publiek domein zijn niet toegelaten bij een gevelbreedte kleiner dan 6 meter;
- Max. 1 garagepoort in de voorgevel langsheen het publiek domein voor gevelbreedtes tot 12 meter;
- Max. 2 garagepoorten in de voorgevel langsheen het publiek domein voor gevelbreedtes vanaf 12meter.

*Gevel- en dakuitsprongen*

Maximum 1/3 van de voorgevel mag inspringen binnen een zone van 1m vanaf de voorgevelbouwlijn en/of vanaf de tweede bouwlaag uitspringen binnen een zone van 0,60 m vanaf de voorgevelbouwlijn.

Afwijkende dakvormen (dakkapel, dakterras, dakvenster,...) zijn in functie van architecturale accenten of vloeiende overgangen naar naastliggende gebouwen toegelaten maar dit maar ten bedrage van maximaal 30% van de totale dakoppervlakte. Deze afwijkingen dienen ondergeschikt te zijn en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

Bijgebouw

Als bijgebouw worden enkel de gebouwen beschouwd die buiten het gabariet van het hoofdgebouw gelegen zijn. Per perceel kan een bijgebouw opgericht worden.

*Plaatsing*

- Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: ofwel op minimum 1.00 meter afstand van de perceelsgrens; ofwel op de perceelsgrens.

*Volume*

- Elk bijgebouw voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 3,00 meter op de perceelsgrens;
  - vanaf de perceelsgrens verhoogt het maximale gabariet onder een hoek van 45° naar een maximale bouwhoogte van 3,5 meter hoog.
- De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximum 15% van het perceel, met een maximum van 70 m<sup>2</sup>;

---

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p data-bbox="987 300 1099 323"><u>Materialen</u></p> <p data-bbox="987 331 2085 451">Vrije keuze van materialen voor zowel hoofd- als bijgebouw voor zover de continuïteit in het straatbeeld wordt ondersteund of er op een ruimtelijke kwalitatieve manier mee contrasteert. De materiaalkeuze is kwalitatief en esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omliggende gebouwen.</p> <p data-bbox="987 491 1305 515"><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></p> <p data-bbox="987 523 2007 579">Onbebouwde delen van het perceel worden ingericht als koer en/of private tuin. Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen.</p>

---



## 2.1.2 Artikel 2: Zone voor wonen in aaneengesloten bebouwing

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: red; color: white; text-align: center; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div> <p>Art. 2 :</p> <p><b>Zone voor wonen in aaneengesloten bebouwing</b></p>	<p>Deze bestemmingszone betreft de huidige randbebouwing langsheen Kaaistraat, Aartstraat, Meulenbroekstraat en Peperstraat. Gezien de doelstelling van dit RUP om een al te grote spreiding van centrumfuncties te vermijden, wordt voor deze bestemmingszone de hoofdfunctie van wonen vastgelegd.</p> <p>Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p>	<p><b>2.1.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor woningen in aaneengesloten bebouwingspatroon.</p> <p>Ook meergezinswoningen van meer dan 2 woonegelegenheden zijn toegelaten.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Toegelaten nevenfuncties zijn vrije beroepen, diensten, detailhandel, en kleinschalige horeca, voor zover deze nevenfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. De nevenfuncties moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie. Deze nevenfuncties kunnen zowel in de hoofdgebouwen als in de bijgebouwen worden toegelaten.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.2.2 Inrichting</b></p> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn van aanliggende wegenis: de voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangegeven op het grafisch plan.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Op de perceelsgrens voor gesloten zijgevels;</li> <li>– Minimum 3.00 meter voor open zijgevels in geval van halfopen bebouwing op het einde van een aaneengesloten rij;</li> <li>– Aansluitend aan de wachtgevel(s);</li> <li>– Op de zonegrens in geval van een aanliggende zone voor langzaamverkeersverbinding.</li> </ul> </li> <li>• Plaatsing ten opzichte van aanliggende ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter’ (Artikel 17): Op minimum 3.00 meter afstand van deze zonegrens.</li> </ul>

## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

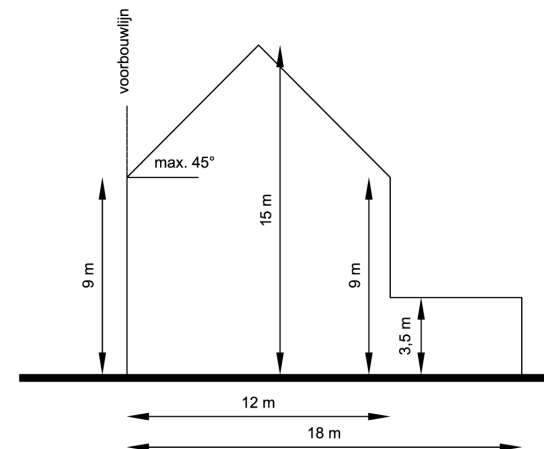
## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De aanduidingen D, E en F welke aangegeven worden op het grafisch plan binnen deze bestemmingzone, verwijzen naar de verschillende toegelaten gabarieten welke afgestemd werden op de bestaande bebouwing binnen deze bestemmingszone.

## Volume

## Zone voor aaneengesloten bebouwing D

- Elk volume voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet :
  - een kroonlijsthoogte van 9 m (komt overeen met drie bouwlagen);
  - een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m;
  - een bouwdiepte op de verdieping van 12 m;
  - een maximale bouwhoogte van 15 m.



- Hierbij gelden volgende voorwaarden:
  - Minimale hoogte op de voorbouwlijn is 6,00 meter;
  - Indien de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen, bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 25 m;
  - In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel;
  - Bij aaneengesloten bebouwing met hetzelfde aantal bouwlagen op buurpercelen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel, de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelsgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.

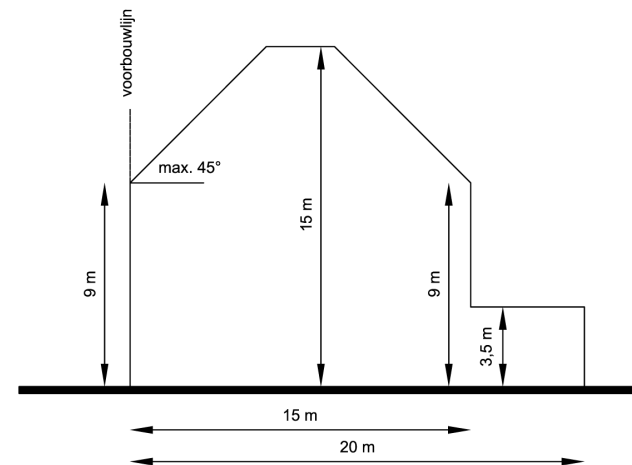
Artikel

Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

**Zone voor aaneengesloten bebouwing E**

- Elk volume voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 9 m (komt overeen met drie bouwlagen);
  - een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 m;
  - een bouwdiepte op de verdieping van 15 m;
  - een maximale bouwhoogte van 15 m.



Hierbij gelden volgende voorwaarden:

- Minimale hoogte op de voorbouwlijn is 6,00 meter;
- Indien de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen, bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 25 m;
- In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel;
- Bij aaneengesloten bebouwing met hetzelfde aantal bouwlagen op buurpercelen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel, de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelsgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.

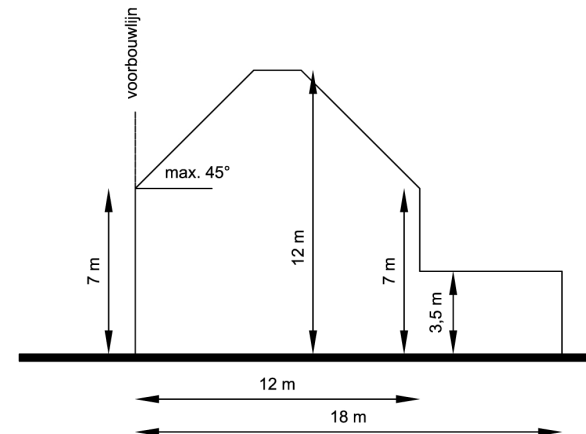
## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

## Zone voor aaneengesloten bebouwing F

- Elk volume voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 7 m (komt overeen met twee bouwlagen);
  - een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m;
  - een bouwdiepte op de verdieping van 12 m;
  - een maximale bouwhoogte van 12 m.



Hierbij gelden volgende voorwaarden:

- Minimale hoogte op de voorbouwlijn is 6,00 meter;
- Indien de gelijkvloerse verdieping integraal door een niet-woonfunctie in beslag wordt genomen, bedraagt de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 25 m;
- In geval van hellende daken ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel;
- Bij aaneengesloten bebouwing met hetzelfde aantal bouwlagen op buurpercelen moet de voorgevel, de hoogte van de voorgevel, de dakvorm en de voorste dakhelling aansluiten op de voorgevel van de eerste bouwer. Wanneer op beide buurpercelen reeds werd gebouwd tot op de perceelsgrens sluit men minstens aan bij één van beide burens.

## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

*Gevel- en dakuitsprongen*

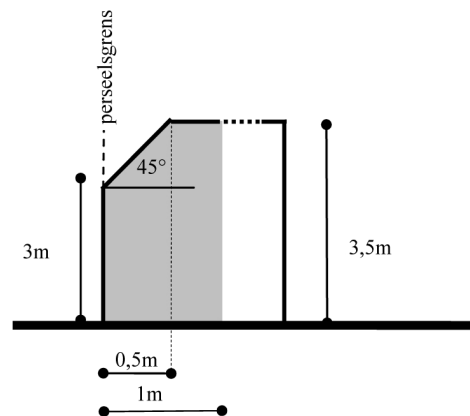
Maximum 1/3 van de voorgevel mag inspringen binnen een zone van 1m vanaf de voorgevelbouwlijn en/of vanaf de tweede bouwlaag uitspringen binnen een zone van 0,60 m vanaf de voorgevelbouwlijn. Afwijkende dakvormen (dakkapel, dakterras, dakvenster,...) zijn in functie van architecturale accenten of vloeiende overgangen naar naastliggende gebouwen toegelaten maar dit maar ten bedrage van maximaal 30% van de totale dakoppervlakte. Deze afwijkingen dienen ondergeschikt te zijn en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

*Materialen*

Vrije keuze van materialen voor zowel hoofd- als bijgebouw, zover de continuïteit in het straatbeeld wordt ondersteund of er op een ruimtelijke kwalitatieve manier mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omliggende gebouwen.

Bijgebouw

Als bijgebouw worden enkel de gebouwen beschouwd die buiten het gabariet van het hoofdgebouw gelegen zijn. Per perceel kan een bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccomodatie.

*Plaatsing*

- Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: ofwel op minimum 1,00 meter afstand van de perceelsgrens; ofwel op de perceelsgrens.

*Volume*


- Elk bijgebouw voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 3,00 meter op de perceelsgrens;
  - vanaf de perceelsgrens verhoogt het maximale gabariet onder een hoek van 45° naar een maximale bouwhoogte van 3,5 meter hoog.
- De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximum 15% van het perceel, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

Niet-bebouwde perceelsdelen

Onbebouwde delen van het perceel worden ingericht als koer en/of private tuin.

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen.

## 2.1.3 Artikel 3: Zone voor grootschalige centrumfuncties

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="230 443 456 496">  </p> <p data-bbox="230 544 456 699"> <b>Art.3 :</b>   <b>Zone voor grootschalige centrumfuncties</b> </p>	<p data-bbox="607 443 987 890">           Doel van deze zone is het functioneel inbrengen van bijkomende winkel-, horeca- en gemeenschaps-functies i.f.v. het verhogen van de attractiviteit van het dorpscentrum.            Deze zone kan daarbij als 'trekker' gaan fungeren voor het reeds bestaande en in de toekomst mogelijks verder uit te bouwen (kleinschaligere) winkellus in het centrumgebied. Teneinde na sluitingsuren geen 'dode zone' te krijgen, wordt er bijkomend geopteerd wonen als nevenbestemming toe te laten (in hoofdzaak op de verdiepingen).         </p> <p data-bbox="607 927 987 1082">           De invulling van deze zone dient te gebeuren door een voldoende mix aan functies, weliswaar op schaal van de gemeente Hamme als hoofddorp in het buitengebied.         </p> <p data-bbox="607 1118 987 1241">           Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.         </p> <p data-bbox="607 1278 987 1401">           Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.         </p>	<p data-bbox="1012 443 1238 469"> <b>2.1.3.1 Bestemming</b> </p> <p data-bbox="1012 507 1630 533">           Deze zone is bestemd voor grootschalige centrumfuncties.         </p> <p data-bbox="1012 571 2056 628">           Mogelijke hoofdfuncties zijn handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kantoren en horeca. Deze functies dienen in overeenstemming te zijn met de schaal van de gemeente Hamme.         </p> <p data-bbox="1012 667 2114 724">           Toegelaten nevenfuncties zijn wonen en vrije beroepen zover deze nevenfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.         </p> <p data-bbox="1012 762 2016 820">           Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn niet toegestaan.         </p> <p data-bbox="1012 858 1205 884"> <b>2.1.3.2 Inrichting</b> </p> <p data-bbox="1012 922 1137 948"> <u>Bebouwing</u> </p> <p data-bbox="1012 986 1160 1011"> <i>Plaatsing</i> </p> <ul data-bbox="1048 1018 2101 1187" style="list-style-type: none"> <li>◦ Plaatsing ten opzichte van de rooilijn van de aanliggende zone voor wegenis: de verplichte voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangegeven op het grafisch plan.</li> <li>◦ Langsheen de aanliggende zone voor dienstweg kan tot op de zonegrens met deze bestemmingszone voor dienstweg gebouwd worden.</li> </ul> <p data-bbox="1012 1225 1160 1251"> <i>Bezetting</i> </p> <p data-bbox="1012 1257 1720 1283">           De maximale bezettingsgraad van deze zone bedraagt 100 %.         </p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Langsheen de Jagerstraat wordt een inclinatie voorzien van de bebouwing in de zone voor grootschalige centrumfuncties I, wat zorgt voor een visuele link met het toekomstige plein aan de Jagerstraat vanuit de Roodkruisstraat.</p> <p>De aanduidingen I en II, welke aangegeven worden op het grafisch plan binnen deze bestemmingzone, verwijzen naar de verschillende toegelaten gabarieten welke toegelaten worden binnen deze bestemmingszone.</p> <p>De zone met aanduiding II vormt daarbij een ruimtelijke overgang van de projectzone rond de Kapel ((historische) bebouwing op schaal van het centrum van Hamme), naar zone aangeduid met I (bebouwing ruimtelijk aansluitend bij de grootschaligere bebouwing langsheen de Meulenbroekstraat).</p> <p>De architectuur van de bebouwing binnen deze bestemmingszone dient bij te dragen aan de aantrekkingskracht van het centrumgebied. Op de gelijkvloerse lagen dienen daarbij 'dode gevels' vermeden te worden. Onder kwalitatieve gevels in relatie met het openbaar domein wordt o.a. verstaan: etalages, glazen inkompartijen,...</p>	<p><i>Volume</i></p> <p><b>Zone voor grootschalige centrumfuncties I</b> Alle nieuwe bebouwing voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimale bouwhoogte op de voorbouwlijn en zijbouwlijn bedraagt 6 m;</li> <li>• Maximale kroonlijsthoogte 12 meter (komt overeen met drie bouwlagen);</li> <li>• Maximale bouwhoogte 16 meter.</li> </ul> <p><b>Zone voor grootschalige centrumfuncties II</b> Alle nieuwe bebouwing voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimale bouwhoogte op de voorbouwlijn en zijbouwlijn bedraagt 6 m;</li> <li>• Maximale bouwhoogte 12 meter (komt overeen met drie bouwlagen).</li> </ul> <p><i>Bijgebouwen</i> Er zijn geen bijgebouwen toegelaten.</p> <p><u>Vormgeving en materiaalgebruik</u> Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld wordt ondersteund of er op een ruimtelijke kwalitatieve manier mee contrasteert. De materiaalkeuze is kwalitatief en esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p>In het bijzonder dienen op de gelijkvloerse verdiepingen van de bebouwing binnen deze bestemmingszone, aantrekkelijke en kwalitatieve gevels ontwikkeld te worden welke in relatie staan tot het aanliggende publiek domein.</p> <p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u> Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Niet-bebouwde onverharde delen worden ingericht met groenvoorzieningen.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Voor de zone voor grootschalige centrumfuncties I wordt uitgegaan van een bebouwing van maximaal 3 bouwlagen met een normatieve hoogte van 4 meter, en een dakverdieping.</p> <p>Voor de zone voor grootschalige centrumfuncties II wordt uitgegaan van een bebouwing van maximaal 3 bouwlagen met een normatieve hoogte van 4 meter.</p> <p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><b>2.1.3.3 Beheer</b></p> <p><u>Globaal inrichtingsplan</u></p> <p>De bestemmingszone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige bestemmingszone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de hoofdperceeltoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li> <li>• de parkeerplaatsen voor personenwagens;</li> <li>• de interne circulatie van personenwagens;</li> <li>• mogelijke laad- en losplaatsen;</li> <li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen;</li> <li>• de verharde en niet-verharde ruimten;</li> <li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li> <li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li> <li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen;</li> </ul> <p>Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>



## 2.1.4 Artikel 4: Zone voor karakteristieke kernbebouwing

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">4</div> <p>Art.4 :</p> <p><b>Zone voor karakteristieke kernbebouwing</b></p>	<p>De bestemmingszone betreft het huidige 'beluik' gelegen achter de randbebouwing op de hoek van de Meulenbroekstraat en het Kaai plein. Gezien het 'eigen' karakter van deze bebouwing wordt hiervoor een aparte bestemmingszone vastgelegd.</p> <p>Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p>Met deze bestemmingszone wordt getracht het bestaande beluik te behouden en het mogelijks op te waarderen.</p> <p>Het bestaande doorzicht vanop de Meulenbroekstraat met de gemeenschappelijke toegangsweg op het perceel met nummer 892 M 8 dient daarbij maximaal behouden te blijven.</p>	<p><b>2.1.4.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor het behoud van de bestaande beluikwoningen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Toegelaten nevenfuncties zijn vrije beroepen en diensten, voor zover deze nevenfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. De nevenfuncties moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie.</p> <p>Meergezinswoningen van meer dan 2 woongelegenheden worden niet toegestaan.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.4.2 Inrichting</b></p> <p>De beeldbepalende bebouwing werd op het grafisch plan aangeduid met een paarse contour.</p> <p><u>Perceelsstructuur</u></p> <p>Het historische en architecturale karakter van de beeldbepalende bebouwing binnen deze zone, alsook hun onderlinge configuratie en organisatie, dient maximaal behouden te worden.</p> <p><u>Ontsluiting</u></p> <p>De bestaande toegangsweg binnen de bestemmingszone, welke via een onderdoorgang onder de aaneengesloten bebouwing langsheen de Meulenbroekstraat aantakt op het openbaar domein, dient daarbij integraal behouden te blijven.</p> <p>Alle woningen binnen deze bestemmingszone worden naar het openbaar domein ontsloten via deze toegangsweg.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Om te kunnen voldoen aan de minimum leefbare oppervlakte, wordt het samenvoegen van de beluikwoningen tot één grotere leefbare woning toegestaan.</p> <p>Onder grondige reden voor afbraak kan verstaan worden: het niet kunnen voldoen aan eisen rondom brandveiligheid, bouwfysische normen, e.d.</p>	<p><u>Beeldbepalende bebouwing</u> (= gebouwen aangeduid als historisch waardevol gebouw op het grafisch plan)</p> <p>Volgende handelingen zijn toegelaten, onder de voorwaarden zoals hieronder beschreven.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Onderhouds- en instandhoudingswerken</b> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken van de beeldbepalende bebouwing zijn toegestaan.</li> <li>● <b>Renoveren en verbouwen</b> Het renoveren en verbouwen van de historisch waardevolle bebouwing is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de bebouwing. Bij de renovatie en verbouwing dienen de waardevolle elementen die eigen zijn aan deze beluikwoningen bewaard te blijven, zijnde de eenvormige bouwstijl en ritmiek.  Het samenvoegen van meerdere beeldbepalende gebouwen is toegestaan.</li> <li>● <b>Uitbreiden</b> Uitbreiden van de bestaande bebouwing is niet toegestaan.</li> <li>● <b>Afbraak en herbouw</b> Afbraak van de beeldbepalende elementen is enkel toegelaten mits grondige en omstandige motivering. Deze motivatie maakt deel uit van het aanvraagdossier voor stedenbouwkundige vergunning en wordt beoordeeld voor elk afzonderlijk dossier door de betreffende adviesinstantie(s). Herbouw is binnen deze zone enkel toegestaan onder de vorm van een beluik, waarbij de bestaande morfologie en configuratie van de bebouwing gerespecteerd wordt.</li> </ul> <p><u>Ondergronds parkeren</u> Het voorzien van ondergrondse parkeergelegenheid is binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u> Onbebouwde delen van het perceel worden ingericht als private tuin.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p data-bbox="602 331 987 544">Het aantal parkeerplaatsen moet beperkt worden tot wat noodzakelijk is in functie van de beluikwoningen en de voorliggende bebouwing, gezien de ontsluiting niet optimaal is, namelijk op het kruispunt Kaaipein-Meulenbroekstraat.</p> <p data-bbox="602 651 987 836">Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p data-bbox="1010 296 2074 384">Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen moet direct gerelateerd zijn aan de beluikwoningen en de voorliggende bebouwing.</p> <p data-bbox="1010 456 1189 480"><b>2.1.4.3 Beheer</b></p> <p data-bbox="1010 520 1256 544"><u>Globaal inrichtingsplan</u></p> <p data-bbox="1010 552 2096 703">Deze projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p data-bbox="1010 743 1984 767">Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul data-bbox="1010 807 1984 1078" style="list-style-type: none"> <li>• de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li> <li>• de parkeerplaatsen voor personenwagens,</li> <li>• de interne circulatie van personenwagens,</li> <li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen,</li> <li>• de verharde en niet-verharde ruimten;</li> <li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li> <li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li> <li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen;</li> </ul> <p data-bbox="1010 1118 2096 1206">Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>

## 2.1.5 Artikel 5: Projectzone Nieuwstraat

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 30px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">5</div> <p>Art.5 :</p> <p><b>Projectzone Nieuwstraat</b></p>	<p>De bestemmingszone betreft een deel van één van de drie hefboomprojecten welke de gemeente binnen de toekomstvisie 'Hamme 2020' wenst op te starten binnen het centrum van Hamme, meer specifiek het hefboomproject 2 'Nieuwstraat' zoals besproken in de toelichtingsnota. Binnen dit hefboomproject wordt voor deze percelen een bijkomend volume voorzien gericht op wonen, welke de bestaande 'achterkant' langsheen de Nieuwstraat ruimtelijk dient af te werken.</p> <p>Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de totale oppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p>In de visie zoals weergegeven in de toelichtingsnota wordt een volume voorzien dat parallel loopt met de voorbouwlijn van de panden in de Peperstraat. Hierdoor is er een inclinatie in het openbaar domein waardoor de zichtbaarheid van de administratieve functies in het mogelijks nieuwe volume welke aansluit op het Gemeentehuis, vergroot.</p>	<p><b>2.1.5.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor woningbouw in een aaneengesloten bebouwingspatroon.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Toegelaten nevenfuncties zijn vrije beroepen en diensten, voor zover deze nevenfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. De nevenfuncties moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie.</p> <p>Meergezinswoningen van meer dan 2 woongelegenheden zijn toegelaten.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.5.2 Inrichting</b></p> <p><u>Bebouwing</u></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Plaatsing ten opzichte van de rooilijn van de aanliggende zone voor wegenis: de voorbouwlijn van het hoofdgebouw valt samen met de rooilijn, of wijkt hiervan af in de vorm van een inclinatie onder een hoek van maximaal 15° t.o.v. deze rooilijn.</li> <li>◦ Aansluitend aan bestaande wachtgevels.</li> </ul> <p><i>Volume</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwing voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ een kroonlijsthoogte van 10 m (komt overeen met drie bouwlagen);</li> <li>◦ een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m;</li> <li>◦ een bouwdiepte op de verdieping van 15 m;</li> <li>◦ een maximale bouwhoogte van 17,5 m.</li> </ul> </li> </ul>

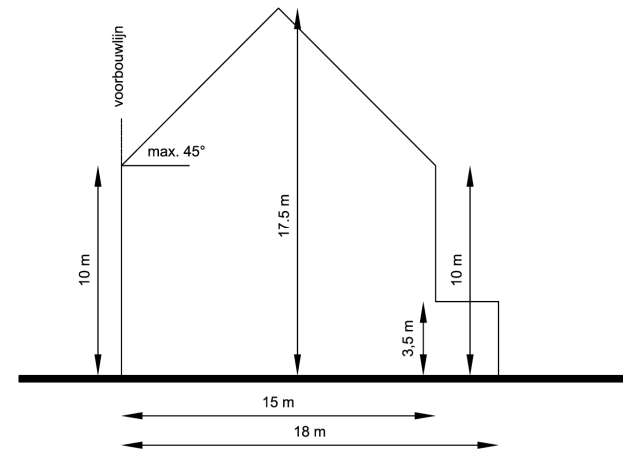
## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Met het nieuwe volume dient aangebouwd te worden tegen de bestaande wachtgevel van het pand in de Nieuwstraat (327F).

In de visie zoals weergegeven in de toelichtingsnota wordt binnen deze projectzone een bouwvolume voorzien van ca. 2.805 m<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en een dakverdieping.

*Bijgebouwen*

Losstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Bergruimten worden geïntegreerd in het gebouw.

Vormgeving en materiaalgebruik

De nieuwe bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde. Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:

- gestructureerde, bewust ontworpen gevels;
- terugkerend, duurzaam materiaalgebruik;
- één overwegende kleur en materiaal. De keuze van kleur dient in harmonie te zijn met de aangrenzende bebouwing (door eenheid of contrast);
- beperking van storende uitsprongen – eenvoudige, afgelijnde vormgeving

De zichtbare zijgevel langsheen de aanliggende 'zone voor dienstweg' dient eveneens opgenomen te worden in de globale architectuur en wordt in geen geval als wachtgevel ingericht.

Er dient vermeden te worden dat er nieuwe wachtgevels ontstaan langsheen het Peperholleken, welke een grotere rol toebedeeld krijgt als langzaamverkeersverbinding.

Niet-bebouwde perceelsdelen

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Minimum 20% van de projectzone mag niet verhard worden en dient te worden voorzien van groeninrichtingen (publiek of privaat).

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<b>2.1.5.3 Beheer</b>	<p><u>Globaal inrichtingsplan</u> Deze projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li><li>• de parkeerplaatsen voor personenwagens,</li><li>• de interne circulatie van personenwagens,</li><li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen,</li><li>• de verharde en niet-verharde ruimten,</li><li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li><li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li><li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen;</li></ul> <p>Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>


## 2.1.6 Artikel 6: Zone voor kopgebouw Kaaiplein

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: orange; width: 100px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">6</div> <p>Art. 6 :</p> <p><b>Zone voor kopgebouw Kaaiplein</b></p>	<p>Deze zone wordt gericht op een nieuw (deels publiek) kopgebouw aan het Kaaiplein, welke een ruimtelijke afwerking vormt voor de lintbebouwing langsheen de Aartstraat, en maximaal inspeelt op de ligging aan de Durme. Dit gebouw kan daarbij een publieke functie (museum, VVV-kantoor, ontmoetingscentrum,...) krijgen welke het Kaaiplein kan 'opladen'.</p> <p>Op vlak van geluidsverstoring naar het habitat- en vogelrichtlijngebied langsheen de Durme, dienen geluidsgenererende werkzaamheden en geluidsintensieve activiteiten (festivals, optredens,...) op het Kaaiplein zoveel als mogelijk vermeden te worden.</p> <p>Waterwegen &amp; Zeekanaal dient doorgang te hebben langsheen de keermuur. Principieel hanteer W&amp;Z een bouwvrije zone van 10 m vanaf de teen van de dijk, om toezicht en onderhoud mogelijk te maken. Rekening houdende met de doelstellingen van het RUP kan W&amp;Z deze bouwvrije zone uitzonderlijk beperken tot 5 meter vanaf de voet van de keermuur. De afstand van het nieuwe kopgebouw tot de keermuur langsheen de Durme dient bijgevolg minstens 5 meter te bedragen.</p>	<p><b>2.1.6.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor een kopgebouw in halfopen bebouwingspatroon.</p> <p>Toegelaten functies zijn gemeenschapsvoorzieningen, vrije beroepen, diensten, horeca, recreatie en wonen.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of een verstoring van de speciale beschermingszones in de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.6.2 Inrichting</b></p> <p><u>Perceelsstructuur</u> Het perceel kan niet verder opgesplitst worden in functie van woningbouw.</p> <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: de verplichte voorbouwlijn valt samen met de rooilijn langsheen de zone voor lokale wegenis;</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrens: <ul style="list-style-type: none"> <li>– op de perceelsgrens;</li> <li>– in aansluiting op bestaande wachtgevels.</li> </ul> </li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens: op minimum 5 meter afstand van de keermuur langsheen de Durme.</li> </ul> <p><u>Bouwhoogte</u> Het volume voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale kroonlijsthoogte is 10 m (komt overeen met drie bouwlagen);</li> <li>- maximale bouwhoogte is 12 m;</li> <li>- de hoogte op de voorbouwlijn bedraagt minimaal 6 meter;</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Naar bouwhoogte toe wordt voor dit volume uitgegaan van maximum 3 bouwlagen en een dakverdieping.</p> <p>Dit gebouw heeft als doel een herkenningspunt/baken en ontmoetingsplaats te vormen voor bezoekers in Hamme, welke de relatie tussen de Durme en de centrum-omgeving versterkt. Als beeldbepalend element aan het Kaaplein wordt daarbij een hoge architecturale kwaliteit nagestreefd.</p> <p>In het kader van de watertoets, dient de realisatie van een ondergrondse parking binnen deze zone vermeden te worden.</p> <p>W&amp;Z dient doorgang te blijven hebben achter de keermuur langsheen de Durme om toezicht en onderhoud van de dijk mogelijk te maken. In het kader van instandhouding en beheer van de kaaimuur zijn werken, wijzigingen of handelingen toegestaan binnen deze bestemmingszone.</p>	<p><u>Vormgeving en materiaalgebruik</u></p> <p>De nieuwe bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde. Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecturale uitwerking als beeldbepalend element in zijn omgeving;</li> <li>• Creëren van een zinvolle zichtrelatie tot de Durme;</li> <li>• Kwalitatieve en aantrekkelijke architectuur;</li> <li>• gestructureerde, bewust ontworpen gevels;</li> <li>• terugkerend, duurzaam materiaalgebruik;</li> </ul> <p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></p> <p>Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Niet-bebouwde en onverharde delen worden ingericht met groenvoorzieningen (publiek of privaat).</p> <p><u>Ondergronds parkeren</u></p> <p>Het voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p><u>Werken &amp; handelingen</u></p> <p>Volgende werken, wijzigingen of handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen met het oog op waterweginfrastructuur;</li> <li>• deze die noodzakelijk zijn voor de waterkering, voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden of voor het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li> <li>• deze die noodzakelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van de waterweg.</li> </ul>



## 2.1.7 Artikel 7: Projectzone Kaaistraat

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Deze bestemmingszone is gericht op een mogelijke woonontwikkeling van de braakliggende gronden gelegen achter de randbebouwing langsheen het Kaaiplein.</p>	<p><b>2.1.7.1 Bestemming</b></p> <p>Deze projectzone is bestemd voor woningbouw.</p> <p>Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.7.2 Inrichting</b></p> <p><u>Ontsluiting</u></p> <p>De projectzone wordt ontsloten voor fietsers en voetgangers via minimaal twee langzaamverkeersverbindingen, waarvan één aansluit op de Aartstraat en één aansluit op de Kaaistraat.</p> <p>De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via minimum 1 en maximum 2 aansluitingen op het openbaar domein, waarvan maximum één aansluiting op de Aartstraat en maximum één aansluiting op de Kaaistraat.</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <p><i>Typologie</i></p> <p>Er wordt een combinatie voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Halfopen groepswoningbouw – elk met een private tuin;</li> <li>• Vrijstaande meergezinswoningen – in een gemeenschappelijke semi-publieke tuin.</li> </ul> <p><i>Plaatsing</i></p> <p>Bebouwing op minimum 6 meter van de zonegrenzen. Langsheen de zonegrens met de aanliggende zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen mag gebouwd worden tot op de bebouwbare zonegrens, zoals aangegeven op het grafisch plan.</p>

Art.7 :

**Projectzone  
Kaaistraat**

Artikel

Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

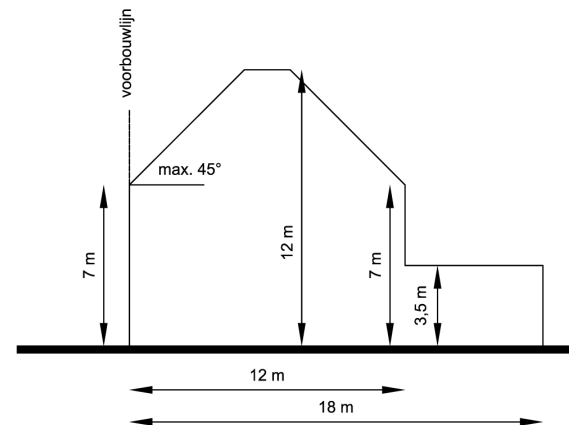
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

*Volume*

De volumes dienen daarbij te voldoen aan één van de volgende maximale gabarieten:

**Maximaal toegelaten gabariet voor halfopen groepswoningbouw:**

- een kroonlijsthoogte van 7 m (komt overeen met twee bouwlagen);
- een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m;
- een bouwdiepte op de verdieping van 12 m;
- een maximale bouwhoogte van 12 m.

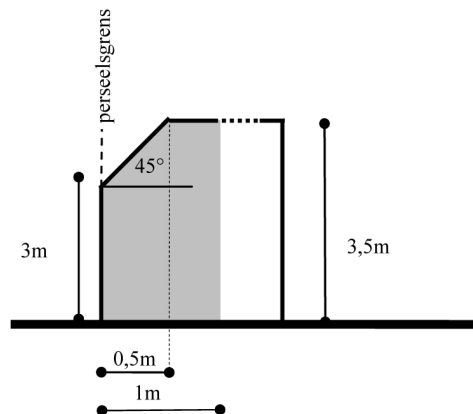
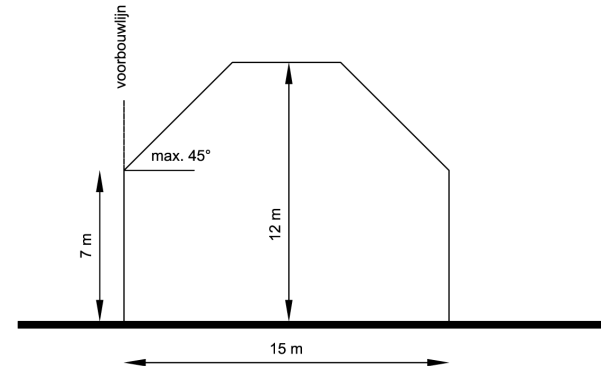
**Maximaal toegelaten gabariet voor meergezinswoningen:**

- een kroonlijsthoogte van 7 m (komt overeen met twee bouwlagen);
- een bouwdiepte van 15 m;
- een maximale bouwhoogte van 12 m.

## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

*Bijgebouwen*

- Bij de meergezinswoningen zijn geen bijgebouwen toegestaan. Bergruimten worden geïntegreerd in het gebouw;
- Bij de halfopen woningbouw is een bijgebouw van maximum 20 m<sup>2</sup> toegestaan in de private tuin:
  - Plaatsing van het bijgebouw:
    - Ofwel op minimum 1 meter afstand van de perceelsgrens; ofwel op de perceelsgrens
  - Maximale gabariet van het bijgebouw:
    - een kroonlijsthoogte van 3,00 meter op de perceelsgrens;
    - vanaf de perceelsgrens verhoogt het maximale gabariet onder een hoek van 45° naar een maximale bouwhoogte van 3,5 meter hoog.

*Vormgeving en materiaalgebruik*

De nieuwe bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde. Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:

- gestructureerde, bewust ontworpen gevels;
- terugkerend, duurzaam materiaalgebruik;
- één overwegende kleur en materiaal. De keuze van kleur dient in harmonie te zijn met de aangrenzende bebouwing (door eenheid of contrast);
- beperking van storende uitsprongen – eenvoudige, afgelijnde vormgeving


Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Eén van de ruimtelijke doelstellingen van het RUP is om binnen het dens bebouwde centrumgebied van Hamme, de bestaande groene binnengebieden te bestendigen en waar mogelijk, bijkomende groene binnengebieden te gaan ontwikkelen, al dan niet gekoppeld aan nieuwe bouwprojecten.</p> <p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u> Verhandingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Minimum 20% van de projectzone mag niet worden verhard en dient te worden ingericht met groenvoorzieningen i.f.v. een (semi-) publieke buitenruimte.</p> <p><b>2.1.7.3 Beheer</b></p> <p><u>Globaal inrichtingsplan</u> Deze projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li> <li>• de parkeerplaatsen voor personenwagens,</li> <li>• de interne circulatie van personenwagens,</li> <li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen,</li> <li>• de verharde en niet-verharde ruimten,</li> <li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li> <li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li> <li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen.</li> </ul> <p>Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>

## 2.1.8 Artikel 8: Projectzone Kapel

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="border: 1px solid black; background-color: #f08080; display: inline-block; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">8</div> <p>Art. 8:</p> <p><b>Projectzone Kapel</b></p>	<p>Deze bestemmingszone betreft de historische bebouwing van de Kapel en de gemeentelijke academie, met de bijhorende ingesloten groene binnentuin. Gezien het waardevolle karakter van deze site, worden hiervoor specifieke voorschriften vastgelegd inzake (toekomstige) ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p>Op vlak van functies zijn er plannen om bijkomende gemeenschapsvoorzieningen (bibliotheek,...) van de gemeente in te richten binnen deze zone.</p> <p>Beperkte uitbreidingen: uitbreidingen die bijvoorbeeld nodig zijn in functie van de toegankelijkheid (bv. liftkoker), of om een harmonische aansluiting bij de nieuwe bebouwing toe te laten, ...</p>	<p><b>2.1.8.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de historische bebouwing rondom de Kapel, inclusief de groene binnentuin.</p> <p>Toegelaten functies zijn gemeenschapsvoorzieningen, vrije beroepen, handel, diensten, horeca en wonen. De gebouwen en binnentuin kunnen eveneens gebruikt worden als tentoonstellingsruimte en vergaderruimte. Meergezinswoningen zijn toegestaan.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p><b>2.1.8.2 Inrichting</b></p> <p><u>Beeldbepalende bebouwing</u> (= gebouwen aangeduid als historisch waardevol gebouw op het grafisch plan)</p> <p>Volgende handelingen zijn toegelaten, onder de voorwaarden zoals hieronder beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Onderhouds- en instandhoudingswerken</b> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken van de beeldbepalende bebouwing zijn toegestaan;</li> <li>● <b>Renoveren en verbouwen</b> Het renoveren en verbouwen van de historisch waardevolle bebouwing is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de bebouwing. Bij de renovatie en verbouwing dienen de waardevolle elementen bewaard te blijven;</li> <li>● <b>Uitbreiden</b> Beperkte uitbreidingen van de bestaande beeldbepalende bebouwing is toegestaan, met aandacht voor het respecteren van het specifieke karakter en verschijningsvorm. Ze dienen esthetisch en harmonisch te passen bij de bestaande waardevolle bebouwing;</li> </ul> <p><u>Nieuwe bebouwing</u> De bebouwbare zone voor het hoofdgebouw binnen deze bestemmingszone wordt in overdruk</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>aangegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>Bijgebouwen</u> Bijgebouwen zijn binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p><u>Niet-bebouwde delen</u> De binnentuin wordt zoveel mogelijk behouden in zijn oorspronkelijke staat. Verhardingen in functie van paden en terrassen zijn toegelaten. Verhardingen in functie van opritten en parkeervoorzieningen is niet toegestaan. Niet-bebouwde onverharde delen worden ingericht met groenaanplantingen.</p> <p><b>2.1.8.3 Beheer</b></p> <p><u>Globaal inrichtingsplan</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige bestemmingszone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden. Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li> <li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen,</li> <li>• de verharde en niet-verharde ruimten,</li> <li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li> <li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li> <li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen.</li> </ul> <p>Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>	

## 2.1.9 Overdruk: Bebouwbare zone

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk :</p> <p><b>Bebouwbare zone</b></p>	<p>De Kroonlijsthoogte kant Jagerstraat wordt niet bepaald en kan afgestemd worden met de bebouwing binnen projectzone II van de zone centrumfuncties. De maximale bouwhoogte bedraagt 12m.</p>	<p><b>2.1.9.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor bebouwing in een aaneengesloten bebouwingspatroon.</p> <p><b>2.1.9.2 Inrichting</b></p> <p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de bebouwbare zone, zoals in overdruk aangegeven op het grafisch plan;</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: de verplichte voorbouwlijn valt samen met de rooilijn langsheen de zone voor lokale wegenis;</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrens: <ul style="list-style-type: none"> <li>– op de bebouwbare perceelsgrens, zoals indicatief weergegeven op het grafisch plan;</li> <li>– in aansluiting op bestaande wachtgevels.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Bezetting</u></p> <p>De maximale bezetting voor bebouwing binnen de bebouwbare zone, uitgedrukt in procent van de oppervlakte binnen deze zone is 100%.</p> <p><u>Volume</u></p> <p>Nieuwe bebouwing voldoet aan volgend gabariet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimale bouwhoogte langsheen openbaar domein bedraagt 6 meter;</li> <li>• Maximale kroonlijsthoogte voor de bebouwing langs het Marktpllein wordt afgestemd op de kroonlijsthoogte van de Kapel en komt overeen met twee bouwlagen;</li> <li>• Maximale bouwhoogte 12 meter.</li> </ul> <p><u>Bijgebouwen</u></p> <p>Losstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p data-bbox="1010 300 1357 323"><u>Vormgeving en materiaalgebruik</u></p> <p data-bbox="1010 331 2063 387">De nieuwe bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde en in harmonie met de bestaande waardevolle gebouwen (door eenheid of contrast).</p> <p data-bbox="1010 427 2063 483">Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:</p> <ul data-bbox="1050 523 2029 687" style="list-style-type: none"><li>◦ gestructureerde, bewust ontworpen gevels;</li><li>◦ terugkerend, duurzaam materiaalgebruik;</li><li>◦ één overwegende kleur en materiaal. De keuze van kleur dient in harmonie te zijn met de aangrenzende bebouwing (door eenheid of contrast);</li><li>◦ beperking van storende uitsprongen – eenvoudige, afgelijnde vormgeving</li></ul>



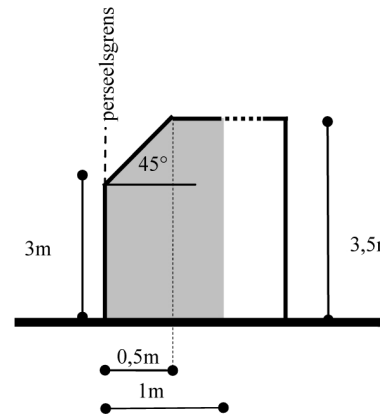
## 2.1.10 Artikel 9: Zone voor woonerf

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="230 446 459 507" style="border: 1px solid black; background-color: #90EE90; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">9</div> <p data-bbox="219 550 492 646">Art.9 : <b>Zone voor woonerf</b></p>	<p data-bbox="600 446 985 758">Langsheen de Schoolstraat is een voormalige hoevesite gelegen, waarvan het volume in tweede bouwlijn gerenoveerd werd tot woning. De bestemmingszone heeft als doel deze woonbebouwing in tweede bouwlijn te kunnen behouden, met de beperking dat meergezinswoningen van meer dan 2 woonegelegenheden hier niet worden toegestaan.</p> <p data-bbox="600 798 985 917">Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p data-bbox="600 957 985 1077">Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p>	<p data-bbox="996 406 1243 430"><b>2.1.10.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="996 470 1456 494">Deze projectzone is bestemd als woonerf.</p> <p data-bbox="996 534 2116 622">De hoofdbestemming is wonen. Toegelaten nevenbestemmingen zijn vrije beroepen en diensten, voor zover deze ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie.</p> <p data-bbox="996 662 1848 686">Meergezinswoningen van meer dan 2 woonegelegenheden zijn niet toegestaan.</p> <p data-bbox="996 726 2116 813">Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p data-bbox="996 853 1220 877"><b>2.1.10.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="996 917 1131 941"><u>Ontsluiting</u></p> <p data-bbox="996 949 2116 1005">Voor gemotoriseerd verkeer wordt deze zone ontsloten via maximum één aansluiting op de Schoolstraat.</p> <p data-bbox="996 1045 1164 1069"><u>Hoofdgebouw</u></p> <p data-bbox="996 1077 2116 1141">De bebouwbare zone voor het hoofdgebouw binnen deze bestemmingszone wordt in overdruk aangegeven op het grafisch plan.</p> <p data-bbox="996 1181 1131 1204"><u>Bijgebouw</u></p> <p data-bbox="996 1212 2116 1302">Als bijgebouw worden enkel de bebouwing beschouwd die buiten het gabariet van het hoofdgebouw gelegen zijn. Binnen deze zone kan één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie.</p>

## Artikel

## Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften

## Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

*Plaatsing*

- Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: ofwel op de perceelsgrens; ofwel op minimum 1.00 meter afstand van de perceelsgrens.

*Volume*

- Elk bijgebouw voldoet aan het volgende maximaal toegelaten gabariet:
  - een kroonlijsthoogte van 3,00 meter op de perceelsgrens;
  - vanaf de perceelsgrens verhoogt het maximale gabariet onder een hoek van 45° naar een maximale bouwhoogte van 3,5 meter hoog.
- De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximum 80 m<sup>2</sup>.

*Materiaalkeuze*

Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld wordt ondersteund of er op een ruimtelijke kwalitatieve manier mee contrasteert. De materiaalkeuze is kwalitatief en esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omliggende gebouwen.


Niet-bebouwde perceelsdelen

Onbebouwde delen van het perceel worden ingericht als koer en/of private tuin. Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningen

Het voorzien van een ondergrondse parking is binnen deze zone niet toegestaan.

## 2.1.11 Overdruk: Zone voor hoofdgebouw

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk :</p> <p><b>Zone voor hoofdgebouw</b></p>		<p><b>2.1.11.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor maximum twee woongelegenheden in aaneengesloten bebouwing.</p> <p><b>2.1.11.2 Inrichting</b></p> <p><u>Plaatsing</u> Binnen de bebouwbare zone, zoals in overdruk aangegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>Bezetting</u> De maximale bezetting voor bebouwing binnen de zone voor hoofdgebouw, uitgedrukt in procent van de oppervlakte binnen deze zone is 100%.</p> <p><u>Volume</u> Nieuwe bebouwing voldoet aan volgend gabariet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 meter (komt overeen met twee bouwlagen);</li> <li>• Maximale bouwhoogte 12 meter;</li> </ul> <p><u>Materiaalkeuze</u> Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld wordt ondersteund of er op een ruimtelijke kwalitatieve manier mee contrasteert. De materiaalkeuze is kwalitatief en esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p>


## 2.1.12 Artikel 10: Zone voor woonondersteunende functies

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="230 443 456 501" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">10</div> <p data-bbox="219 555 315 579">Art.10:</p> <p data-bbox="219 619 465 707"><b>Zone voor woonondersteunende functies</b></p>	<p data-bbox="607 443 981 820">Deze bestemmingszone betreft het huidige braakliggende binnengebied achter de randbebouwing langsheen de Kerkstraat en Jagerstraat, en heeft tot doel om woonondersteunende functies zoals parkeervoorzieningen, petanqueveld, speeltuin, ... te kunnen voorzien, alsook functies ter ondersteuning van de naastliggende gemeenschapsvoorzieningen (Jeugdzorg Sint-Vincentius, Kindercrèche de Kiezel).</p>	<p data-bbox="994 373 1249 403"><b>2.1.12.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="994 443 2107 501">De zone is bestemd voor een diversiteit aan voorzieningen die de woonfunctie in de omgeving ondersteunen.</p> <p data-bbox="994 507 2107 564">Volgende functies en bebouwing zijn toegelaten: gemeenschapsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, handel, diensten en horeca, groenvoorzieningen.</p> <p data-bbox="994 603 2107 692">Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p data-bbox="994 730 1211 761"><b>2.1.12.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="994 794 1182 825"><u>Terreinbezetting</u></p> <p data-bbox="994 831 2107 888">Maximaal 50% van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen deze bestemmingszone mag worden bebouwd.</p> <p data-bbox="994 922 1128 952"><u>Bebouwing</u></p> <p data-bbox="994 959 1111 989"><u>Plaatsing</u></p> <p data-bbox="994 995 1648 1026">Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen:</p> <ul data-bbox="1106 1032 1554 1090" style="list-style-type: none"> <li>• Ofwel pp de perceelsgrens;</li> <li>• Ofwel op minimum 2.00 meter afstand.</li> </ul> <p data-bbox="994 1123 1144 1153"><u>Bouwhoogte</u></p> <p data-bbox="994 1160 2107 1249">De maximale bouwhoogte van deze volumes bedraagt 4 meter op de perceelsgrens. Vanaf de perceelsgrens mag de bouwhoogte toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 6 meter.</p> <p data-bbox="994 1283 1173 1313"><u>Materiaalkeuze</u></p> <p data-bbox="994 1319 2107 1409">Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld wordt ondersteund of er op een ruimtelijke kwalitatieve manier mee contrasteert. De materiaalkeuze is kwalitatief en esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omliggende gebouwen.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u> Verhardingen zijn toegestaan in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Maximum 50% van deze bestemmingszone mag worden verhard. Niet-bebouwde onverharde delen worden ingericht met groenvoorzieningen.</p> <p><b>2.1.12.3 Beheer</b></p> <p><u>Globaal inrichtingsplan</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo geconcipieerd dat de ontwikkeling van de verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li> <li>• de parkeerplaatsen voor personenwagens,</li> <li>• de interne circulatie van personenwagens,</li> <li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen,</li> <li>• de verharde en niet-verharde ruimten,</li> <li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li> <li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li> <li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen;</li> <li>• aanduiding van voorzieningen die instaan voor de beperkingen van inkijk ten opzichte van de omliggende woningen.</li> </ul> <p>Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>	

## 2.2 CATEGORIE 'RECREATIE'

### 2.2.1 Artikel 11: Zone voor dagrecreatie

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Deze bestemmingszone betreft de terreinen van de huidige Koninklijke Jachtclub Driegoten vzw.</p>	<p><b>2.2.1.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor voorzieningen in functie van dagrecreatie. Het gaat om terreinen en gebouwen in functie van sport en de bijhorende noodzakelijke constructies en verhardingen. Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn niet toegestaan.</p> <p><b>2.2.1.2 Inrichting</b></p> <p><u>Ontsluitingsstructuur</u> Deze zone wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via maximum één aansluiting op het aanliggende openbare domein van het Kaaiplein.</p> <p><u>Bebouwing</u> In deze zone kunnen de voor de bestemming noodzakelijke gebouwen, terreinen, constructies en verhardingen voorzien worden, voor zover ze voldoen aan volgende specifieke voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen staan volledig in functie van de bestemming, zijnde dagrecreatie;</li> <li>• De maximale oppervlakte van de bebouwing bedraagt max. 50% van deze zone.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 4.00 meter afstand of op de perceelsgrens bij gemeenschappelijke uitvoering.</li> <li>• De hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal de afstand van de bebouwing tot de zonegrens;</li> <li>• Het bouwvolume, dakvorm, gekozen materialen en kleur van de materialen moeten een optimale integratie van het gebouw in de omgeving garanderen. De vormgeving en materiaalkeuze dienen te gebeuren in functie van harmonie en homogeniteit.</li> </ul> <p><u>Verhardingen en constructies</u> Verhardingen en constructies, nodig voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Maximaal 50% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden. De onbebouwde delen welke niet ingericht worden met verhardingen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen.</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u> Het voorzien van een ondergrondse parking is binnen deze zone niet toegestaan.</p>
Art.11 :	<p>Binnen het RUP krijgt de Jachtclub de mogelijkheid om haar activiteiten op de huidige site voort te zetten, met de mogelijkheid om een ontsluiting te kunnen realiseren naar het Kaaiplein.</p>	
<b>Zone voor dagrecreatie</b>		

## 2.3 CATEGORIE 'LIJNINFRASTRUCTUUR'

### 2.3.1 Artikel 12: Zone voor lokale wegenis

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="232 507 461 568" style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">12</div>  Art.12 :  <b>Zone voor lokale wegenis</b>	<p>Onder aanhorigheden kan verstaan worden: fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, groenaanplantingen, ondergrondse nutsleidingen e.d.</p> <p>Op vlak van biologische waardevolle gebieden is het aangewezen de bestaande bomenrij langsheen de Meulenbroekstraat zoveel als mogelijk te behouden bij herinrichting van de omgeving.</p>	<p><b>2.3.1.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de inrichting van weginfrastructuur en zijn aanhorigheden alsook voor de aanleg van publieke pleinen.</p> <p><b>2.3.1.2 Inrichting</b></p> <p>De rooilijnen worden afgebeeld op het grafisch plan.</p> <p>De zone wordt aangelegd in functie van wegenis voor de verkeersafwikkeling van zijn directe omgeving, of in functie van publiek domein met verblijfskarakter.</p> <p>De bestrating of pleinaanleg moet worden gerealiseerd in een hoogwaardig materiaal. De niet-verharde delen van de wegenis dienen aangelegd te worden als grasbermen met maximaal behoud van -indien aanwezig- bestaande hoogstammen. Niet-verharde delen van pleinruimtes worden voorzien van de nodige groenelementen welke het publieke karakter accentueren.</p> <p>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten, voor zover de inplanting ervan rekening houdt met alle aspecten van verkeersveiligheid. Dit moet blijken uit een motivatie van de inplanting die bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet gevoegd worden.</p>


## 2.3.2 Artikel 13: Zone voor Kaaiplein

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="232 443 461 501" style="border: 1px solid black; background-color: #f0e68c; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">13</div> <p data-bbox="219 552 331 579">Art. 13 :</p> <p data-bbox="219 619 371 671"><b>Zone voor Kaaiplein</b></p>	<p data-bbox="607 411 981 564">Onder aanhorigheden kan verstaan worden: fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, groenaanplantingen, ondergrondse nutsleidingen e.d.</p> <p data-bbox="607 608 981 820">Op vlak van geluidsverstoring naar het habitat- en vogelrichtlijngebied langsheen de Durme, dienen geluidsgenererende werkzaamheden en geluidsintensieve activiteiten (festivals, optredens,...) op het Kaaiplein zoveel als mogelijk vermeden te worden.</p> <p data-bbox="607 863 981 979">In het kader van de watertoets is het zinvol om binnen deze zone maximaal te werken met kleinschalige waterdoorlatende materialen.</p> <p data-bbox="607 991 981 1171">Rekening houdende met de gevoeligheid van de omgeving rond het Kaaiplein wordt bijkomend aangegeven dat het aangewezen is een deel van het plein onverhard in te richten i.f.v. infiltratie van hemelwater.</p> <p data-bbox="607 1214 981 1305">In het kader van de watertoets, is het zinvol om binnen deze zone geen grote ondergrondse constructies te voorzien.</p>	<p data-bbox="1010 411 1234 438"><b>2.3.2.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="1010 475 1973 502">De zone is bestemd om ingericht te worden als publieke pleinruimte en zijn aanhorigheden.</p> <p data-bbox="1010 539 2085 598">Alle activiteiten, die door hun schaal of aard de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of een verstoring van de speciale beschermingszones in de omgeving kunnen aantasten, zijn verboden.</p> <p data-bbox="1010 635 1200 662"><b>2.3.2.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="1010 699 2125 790">Pleinruimtes binnen deze zone dragen een duidelijk publiek karakter. Een ruimtelijk kwalitatieve inrichting staat voorop. Uit de inrichting van het plein moet duidelijk blijken dat het verblijfskarakter primeert.</p> <p data-bbox="1010 826 1839 853">Binnen deze bestemmingszone is geen bebouwing of constructies toegestaan.</p> <p data-bbox="1010 890 2063 981">Aanleg van verhardingen is uitsluitend toegestaan in functie van pleinaanleg, parkeervoorzieningen, paden en terrassen. Daarbij wordt maximaal gebruik gemaakt van kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p data-bbox="1010 1018 2125 1077">Bij inplanting van groenvoorzieningen accentueren deze de rol van deze zone als publiek plein. Hier wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten.</p> <p data-bbox="1010 1114 1861 1141">Aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen is in deze zone niet toegestaan.</p> <p data-bbox="1010 1177 1659 1204">Volgende werken, wijzigingen of handelingen zijn toegestaan:</p> <ul data-bbox="1010 1214 2125 1305" style="list-style-type: none"> <li>• alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen met het oog op waterweginfrastructuur;</li> </ul>



Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>W&amp;Z dient doorgang te blijven hebben achter de keermuur langsheen de Durme om toezicht en onderhoud van de dijk mogelijk te maken. In het kader van instandhouding en beheer van de kaaimuur zijn werken, wijzigingen of handelingen toegestaan binnen deze bestemmingszone.</p> <p>Ten opzichte van het habitat- en vogelrichtlijngebied langsheen de Durme, dient een passende verlichting gekozen te worden om verstoring door lichtverstrooiing tegen te gaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• deze die noodzakelijk zijn voor de waterkering, voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden of voor het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li> <li>• deze die noodzakelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van de waterweg.</li> </ul> <p>Voor de verlichting van het openbaar domein dient gekozen te worden voor armaturen met een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Hogedrukklampen worden daarbij in een full-cutoff reflectorarmatuur gehuisd; armaturen zijn voorzien van vlakglas; en de ULOR (Upward Light Output Ratio) moet nagenoeg 0% zijn. Het gebruik van wit licht dient vermeden te worden. De verlichtingspalen zijn max. 6,5 m hoog.</p>


## 2.3.3 Artikel 14: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming lokale wegenis

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p data-bbox="224 550 492 774">Art. 14 :  <b>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming lokale wegenis</b></p>	<p data-bbox="604 406 985 534">De percelen binnen deze zone zijn momenteel in gebruik door het St. Jozef Instituut, en dit deels als speelplaats en deels als parking.</p> <p data-bbox="604 539 985 821">Bij mogelijke verwerving van deze gronden door de gemeente, kan de inrichting van deze verharde buitenruimte meegenomen worden met de inrichting van het aanliggende publieke plein langsheen de Jagersstraat. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van deze (school)omgeving.</p>	<p data-bbox="1008 406 2101 438"><b>2.3.3.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="1008 470 2101 502">De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, met als nabestemming lokale wegenis.</p> <p data-bbox="1008 534 2101 566">De nabestemming gaat in van zodra deze zone in eigendom is van de gemeente.</p> <p data-bbox="1008 598 2101 630"><b>2.3.3.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="1008 662 2101 726">Voor deze zone gelden de voorschriften van de zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen (zie specifieke voorschriften Artikel 17 ), zolang de nabestemming niet in werking treedt.</p> <p data-bbox="1008 758 2101 821">Bij realisatie van de nabestemming gelden de voorschriften van de zone voor lokale wegenis (zie specifieke voorschriften Artikel 12).</p>

## 2.3.4 Artikel 15: Zone voor langzaamverkeersverbinding

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px;">15</div>	Art. 15:	<b>2.3.4.1 Bestemming</b>
<b>Zone voor langzaam verkeers-verbinding</b>		Deze zone is bestemd voor de inrichting als doorgang voor fietsers en voetgangers.
		<b>2.3.4.2 Inrichting</b>
		De specifieke inrichtingsvoorschriften zijn gericht op voetgangers en fietsverkeer. Naast de inrichting als doorsteek voor langzaam verkeer, blijkt uit de inrichting van deze zone een duidelijk publiek karakter, waarbij een ruimtelijk kwalitatieve inrichting voorop staat.
		De nodige infrastructurele maatregelen dienen genomen te worden om het gemotoriseerd verkeer in deze zone te weren.
		Bebouwing is in deze zone niet toegestaan.
		De breedte van de fiets- en voetweg bedraagt minimum 2 meter.
		Voor de aanleg van de noodzakelijke verhardingen wordt maximaal gebruik gemaakt van kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Groenelementen en straatmeubilair kunnen de functie als publieke doorsteek accentueren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten.

## 2.3.5 Artikel 16: Zone voor dienstweg


Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Voor de dienstweg gelegen ten noorden van de Meulenbroekstraat dient vermeden te worden dat deze gebruikt wordt als toegang tot de huidige parking van het achterliggende cultuurcentrum.</p>	<p><b>2.3.5.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de ontsluiting van de aanliggende percelen i.f.v. bestemmingsverkeer. Deze zone doet eveneens dienst als publieke langzaamverkeersverbinding voor fietsers en voetgangers.</p> <p><b>2.3.5.2 Inrichting</b></p> <p>Binnen deze zone is uitsluitend bestemmingsverkeer toegelaten. Het gebruik van deze dienstwegen door doorgaand verkeer dient verhinderd te worden door de gepaste infrastructurele ingrepen.</p> <p>De specifieke inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het verlenen van voorrang van voetgangers en fietsers ten opzichte van gemotoriseerd verkeer. De functie als ontsluiting voor bestemmingsverkeer mag de functie van langzaamverkeersverbinding voor voetgangers en fietsers daarbij niet hinderen.</p> <p>Bebouwing is in deze zone niet toegestaan.</p> <p>De breedte van de rijweg bedraagt minstens 4 meter.</p> <p>Naast de inrichting als dienstweg voor bestemmingsverkeer, blijkt uit de inrichting van deze zone een duidelijk publiek karakter als langzaamverkeersverbinding, waarbij een ruimtelijk kwalitatieve inrichting voorop staat.</p> <p>Voor de aanleg van de noodzakelijke verhardingen worden kleinschalige, waterdoorlatende materialen gebruikt. Groenelementen en straatmeubilair kunnen de functie als publieke doorsteek accentueren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten.</p>

Art. 16 :

**Zone voor dienstweg**

## 2.4 CATEGORIE 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'

### 2.4.1 Artikel 17: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Art. 17 :</p> <p><b>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</b></p> <p>Bezettingsgraad door bebouwing: verhardingen zoals parkeerplaatsen, toeritten, speelplaatsen, ... worden hierin niet meegerekend. Aanpalende percelen van dezelfde eigenaar dienen in hun totaliteit aan deze 80%-regel te voldoen.</p>	<p><b>2.4.1.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor diensten in functie van gemeenschapsvoorzieningen en hun bijhorende accommodatie. Alle functies en gebouwen, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de gemeenschapsvoorzieningen, zijn toegelaten.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden.</p> <p><b>2.4.1.2 Inrichting</b></p> <p><u>Bezettingsgraad</u> De maximale bezettingsgraad door bebouwing van deze bestemmingszone bedraagt 80%.</p> <p><u>Beeldbepalende bebouwing</u> (= gebouwen aangeduid als historisch waardevol gebouw op het grafisch plan)</p> <p>Volgende handelingen zijn toegelaten, onder de voorwaarden zoals hieronder beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Onderhouds- en instandhoudingswerken</b> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken van de beeldbepalende bebouwing zijn toegestaan;</li> <li>● <b>Renoveren en verbouwen</b> Het renoveren en verbouwen van de historisch waardevolle bebouwing is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de bebouwing. Bij de renovatie en verbouwing dienen de waardevolle elementen bewaard te blijven;</li> <li>● <b>Uitbreiden</b> Uitbreiden van de bestaande bebouwing is niet toegestaan;</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De aanduidingen a, b, c, d en e welke aangegeven worden op het grafisch plan binnen deze bestemmingzone, verwijzen naar de verschillende toegelaten gabarieten welke afgestemd werden op de bestaande bebouwing binnen deze bestemmingszone en de ruimtelijke context.</p> <p>Indien verwezen wordt naar een gabariet, slaat deze verwijzing enkel op het gabariet en niet op de bijkomende voorwaarden die daar eventueel aan gekoppeld zijn.</p> <p>In de visie zoals weergegeven in de toelichtingsnota wordt binnen de zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen d een bouwvolume</p>	<p><u>Nieuwe bebouwing</u></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn van aanliggende zones voor lokale wegenis: de verplichte voorbouwlijn van de hoofdbebouwing valt samen met de rooilijn, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangegeven op het grafisch plan..</li> <li>• Daarnaast kan bijkomende bebouwing worden voorzien op de rest van het perceel, mits inachtnaam van volgende afstanden ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ofwel op minimum 4 meter;</li> <li>– Ofwel op de perceelsgrens ( enkel) voor de perceelsgrenzen welke op het grafisch plan werden aangeduid als 'bebouwbare perceelsgrens'.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Volume</i></p> <p><b>Zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10 meter;</li> <li>• Maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;</li> <li>• Voor de bebouwing rechtstreeks grenzend aan de Kaaistraat, wordt het gabariet van de aanliggende zone voor wonen in aangesloten bebouwing F overgenomen over een diepte van 12 meter ten opzichte van de rooilijn;</li> <li>• Voor de bebouwing langsheen de Meulenbroekstraat wordt het gabariet van de aanliggende zone voor wonen in aaneengesloten bebouwing E overgenomen over een diepte van 15 meter ten opzichte van de rooilijn.</li> </ul> <p><b>Zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10 meter;</li> <li>• Maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter.</li> </ul> <p><b>Zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen c</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit betreft de Kerk, maximaal gabariet niet van toepassing.</li> </ul> <p><b>Zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen d</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10 meter (komt overeen met drie bouwlagen);</li> <li>• Maximale bouwhoogte bedraagt 17,5 meter;</li> </ul>	

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>voorzien van ca. 2.700 m<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en een dakverdieping.</p>	<p><b><i>Zone voor grootschalige gemeenschapsvoorzieningen e</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10 meter;</li> <li>• Maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;</li> <li>• Voor de bebouwing langsheen de Kerkstraat wordt het gabariet van de aanliggende zone voor centrumfuncties B overgenomen over een diepte van 12 meter ten opzichte van de rooilijn.</li> </ul>
	<p>Langsheen de voorgevel van het Sint-Jozefinstituut aan de Jagerstraat wordt een strook van 4 meter ingetekend als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, teneinde een mogelijke verbinding tussen de bestaande vleugels van bebouwing te kunnen garanderen, gezien intern geen verbinding mogelijk is. Gezien de ligging aan het openbaar domein dient de uitwerking van deze verbinding van hoge architecturale kwaliteit te zijn.</p>	<p><u>Vormgeving en materiaalgebruik</u></p> <p>Nieuwe bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik van hoge architecturale waarde. Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestructureerde, bewust ontworpen gevels</li> <li>• Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik</li> <li>• Materiaal en kleurgebruik dient afgestemd te zijn met mogelijks te behouden bestaande bebouwing (door eenheid of contrast)</li> <li>• Kwalitatieve aansluiting op reeds bestaande delen</li> </ul>
	<p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het</p>	<p>Specifieke aandacht gaat uit naar verbindingen tussen bestaande bebouwing. Deze dienen esthetisch van een hoge kwaliteit te zijn en gebeuren bij voorkeur in de vorm van een open of integraal beglaasde galerij.</p> <p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></p> <p>Onbebouwde delen van het perceel kunnen ingericht worden met verhardingen in functie van de gemeenschapsvoorzieningen. Onbebouwde en onverharde delen worden ingericht met groenvoorzieningen.</p> <p><b>2.4.1.3 Beheer</b></p> <p><u>Globaal inrichtingsplan</u></p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de totaliteit van de percelen binnen deze zone, die als één samenhangend geheel functioneren en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Het inrichtingsplan is zo geconcipieerd dat de ontwikkeling van de verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone,</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.	<p>welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,</li><li>• de parkeerplaatsen voor personenwagens,</li><li>• de interne circulatie van personenwagens,</li><li>• de inplanting en organisatie van de gebouwen,</li><li>• de verharde en niet-verharde ruimten,</li><li>• een gedetailleerd beplantingsplan;</li><li>• de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;</li><li>• het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen;</li><li>• aanduiding van voorzieningen die instaan voor de beperkingen van inijk ten opzichte van de omliggende woningen.</li></ul> <p>Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p>



## 2.4.2 Artikel 18: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="232 472 461 531" style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">18</div> <p data-bbox="219 571 331 595">Art. 18 :</p> <p data-bbox="219 639 434 791"><b>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter</b></p>	<p data-bbox="577 443 969 983">Deze bestemmingszone betreft een bestaand bebost terrein ten noorden van de Meulenbroekstraat. De visie binnen dit RUP voorziet mogelijke inplanting van (een) bijkomende gemeenschapsvoorziening(en), echter met behoud van het groene karakter van deze site. Daarnaast wordt in deze zone de mogelijkheid voorzien om een bijkomende parkeervoorziening in te richten, welke zowel kan functioneren voor de functies gelegen op de Meulenbroeksite, als voor de centrumfuncties binnen de kern van Hamme. Deze parkeervoorziening dient een groen karakter te hebben ('parkeren onder de bomen',...).</p> <p data-bbox="577 1023 969 1174">In het kader van de watertoets is het zinvol om binnen deze bestemmingszone een beperking op te nemen inzake de mogelijke grondoppervlakte van de bebouwing.</p>	<p data-bbox="987 405 1211 432"><b>2.4.2.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="987 472 2103 563">De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en hun bijhorende accommodatie, met inbegrip van publieke parkeerfaciliteiten. Alle functies en gebouwen, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de gemeenschapsvoorzieningen, zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="987 603 1989 659">Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn verboden.</p> <p data-bbox="987 699 1178 726"><b>2.4.2.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="987 762 1167 790"><u>Bezettingsgraad</u></p> <p data-bbox="987 794 1977 821">De maximale terreinbezetting door bebouwing binnen deze bestemmingszone bedraagt 50%.</p> <p data-bbox="987 858 1111 885"><u>Bebouwing</u></p> <p data-bbox="1025 922 1128 949"><i>Plaatsing</i></p> <ul data-bbox="1025 959 2103 1086" style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn van aanliggende zones voor lokale wegenis: Op minimum 25 meter afstand;</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: Op minimum 6 meter afstand;</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van aanliggende zone voor dienstweg: Op minimum 3 meter afstand.</li> </ul> <p data-bbox="1025 1126 1375 1153"><i>Vormgeving en materiaalgebruik</i></p> <p data-bbox="1025 1158 2103 1249">Nieuwe bebouwing is qua vormgeving en materiaalgebruik van hoge architecturale waarde. Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:</p> <ul data-bbox="1025 1257 2103 1415" style="list-style-type: none"> <li>• Gestructureerde, bewust ontworpen gevels;</li> <li>• Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik;</li> <li>• Materiaal en kleurgebruik dient afgestemd te zijn met mogelijks te behouden bestaande bebouwing (door eenheid of contrast);</li> <li>• Kwalitatieve aansluiting op reeds bestaande delen</li> </ul>


Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>In het kader van de watertoets is het zinvol om binnen deze zone maximaal te werken met waterdoorlatende materialen, en geen grote ondergrondse constructies te voorzien.</p> <p>Op vlak van biologische waardevolle gebieden is het aangewezen om zoveel als mogelijk het bestaande waardevolle hoogstammig groen te behouden bij de herinrichting van deze bestemmingszone.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Deze zone mag voor maximum 80% verhard worden in functie van de aanleg van een publieke parkeervoorziening. Een ruimtelijk kwalitatieve inrichting van de parkeervoorziening staat voorop.</p> <p>Deze verharde ruimte draagt daarbij een duidelijk publiek en groen karakter, en wordt voorzien van hoogstammen (met een minimum van 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen). Bij aanplanting van hoogstammen wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten.</p> <p>Voor de aanleg van de parkeervoorziening wordt maximaal gebruik gemaakt van kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p>De aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen is binnen deze zone niet toegestaan.</p> <p><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></p> <p>Onbebouwde onverharde delen worden ingericht met groenvoorzieningen, met maximaal behoud van – indien aanwezig- bestaande hoogstammen.</p>

## 2.4.3 Artikel 19: Zone voor parktuin


Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="232 440 461 499" style="background-color: #00FF00; border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">19</div> <p data-bbox="219 544 322 568">Art.19 :</p> <p data-bbox="219 608 371 667"><b>Zone voor parktuin</b></p>	<p data-bbox="607 475 981 727">Eén van de ruimtelijke doelstellingen van het RUP is om binnen het dens bebouwde centrumgebied van Hamme, de bestaande groene binnengebieden te bestendigen en waar mogelijk, bijkomende groene binnengebieden te gaan ontwikkelen, al dan niet gekoppeld aan nieuwe bouwprojecten.</p> <p data-bbox="607 767 981 954">De bestaande parktuin langsheen de Jagersstraat kan daarbij functioneel horen bij de aanliggende zones voor kleinschalige centrumfuncties, als bij de aanliggende zones voor gemeenschapsvoorzieningen.</p>	<p data-bbox="1010 408 1234 432"><b>2.4.3.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="1010 472 1845 496">De zone is bestemd als parktuin, met zijn bijhorende inrichting en groenaanleg.</p> <p data-bbox="1010 536 1890 560">Naast zijn functie als tuin, kan deze ook gebruikt worden als tentoonstellingsruimte.</p> <p data-bbox="1010 600 2125 659">Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of het karakter en de sfeer van de parktuin aantasten, zijn niet toegestaan.</p> <p data-bbox="1010 699 1200 722"><b>2.4.3.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="1010 762 1473 786">Bebouwing is in deze zone niet toegestaan.</p> <p data-bbox="1010 826 2125 946">Percelen of perceelsdelen binnen deze zone dienen integraal in stand gehouden te worden als parktuin, met zijn bijbehorende groenvoorzieningen. De inrichting dient rekening te houden met de aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Alleen maatregelen van aard om het karakter als parktuin te behouden of te verrijken zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="1010 986 1883 1010">Verhardingen zijn toegestaan in functie van wandelpaden, toegangen of terrassen.</p> <p data-bbox="1010 1050 2007 1074">Het voorzien van een ondergrondse parkeergelegenheid is binnen deze zone niet toegestaan.</p>

## 2.5 INDICATIEVE AANDUIDINGEN

### 2.5.1 *Indicatieve aanduiding: Voetgangersdoorsteek*

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Indicatieve aanduiding:</p>	<p>Om functionele relaties te leggen worden op sommige plaatsen voetgangers- en fietsdoorsteken doorheen de bebouwing behouden en/of gecreëerd. Deze worden indicatief weergegeven.</p>	<p><b>2.5.1.1 Bestemming</b></p> <p>De indicatieve aanduidingen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een voetgangers- en fietsdoorsteek.</p> <p>Deze voetgangers- en fietsdoorsteek wordt gerealiseerd in de vorm van een publiek toegankelijke onderdoorgang.</p> <p><b>2.5.1.2 Inrichting</b></p> <p>De hoogte en breedte van deze (onder)doorgang wordt vastgelegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende perceel of percelen.</p>

## 2.5.2 Indicatieve aanduiding: Garageweg

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p data-bbox="219 512 376 571">Indicatieve aanduiding:</p> <p data-bbox="219 611 369 635"><b>Garageweg</b></p>	<p data-bbox="577 475 943 627">Deze indicatieve aanduidingen worden voorzien in functie van bestaande erfdiensbaarheden aan de achterzijde van de percelen gelegen langsheen e Peperstraat.</p>	<p data-bbox="987 400 1211 424"><b>2.5.2.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="987 464 2080 552">De indicatief aangeduide garageweg moet worden gelokaliseerd binnen de 'projectzone Nieuwstraat' en dient te lopen over de betreffende percelen, ter ontsluiting van de percelen gelegen langsheen de Peperstraat.</p> <p data-bbox="987 592 2080 647">Op de wegen, die aangeduid zijn als garageweg, is enkel bestemmingsverkeer toegelaten voor de ontsluiting van de achterkanten van de erlangs gelegen percelen.</p> <p data-bbox="987 687 1178 711"><b>2.5.2.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="987 751 2080 807">De specifieke inrichting van de garageweg is gericht op het verlenen van voorrang van voetgangers en fietsers ten opzichte van het autoverkeer.</p> <p data-bbox="987 847 2080 903">De breedte van het openbaar domein bedraagt minstens 4 meter. Voor de aanleg van de verhardingen wordt maximaal gebruik gemaakt van kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p data-bbox="987 943 2080 999">De hoogte en breedte van deze onderdoorgang wordt vastgelegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende perceel of percelen.</p>