

***RUP Le Lis
Verordenend deel
Stedenbouwkundige
voorschriften***

GEMEENTE HAMME



COLOFON

Opdracht:

RUP 'Le Lis'

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Hamme
Marktplein 1
B-9220 Hamme

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax 03/221.55.03

www.soresma.be

Identificatienummer:

123413020/kja

Datum:

maart 2005

april 2005

juni 2005

status / revisie:

concept voorschriften

voorontwerp

ontwerp

Vrijgave:

Contract Manager

Jan Parys, ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Projectleider

Koen Janssens, ruimtelijk planner

Projectmedewerker

Veerle Baeten, CAD / GIS tekenaar

© Soresma 2005

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

0	<i>Algemene Bepalingen</i>	3
<hr/>		
0.1	<i>Voorschriften</i>	3
0.2	<i>Schaal en maatvoering</i>	3
0.3	<i>Nieuwe gebouwen en constructies</i>	3
0.4	<i>Bij te voegen plannen bij bouwaanvraag</i>	3
1	<i>Artikel 1 Zone voor open of gekoppelde bebouwing</i>	4
<hr/>		
1.1	<i>Bestemming</i>	4
1.2	<i>Plaatsing van de gebouwen en constructies</i>	4
1.2.1	<i>Plaatsing van de gebouwen</i>	4
1.2.2	<i>Afmeting en welstand van de gebouwen</i>	4
1.2.3	<i>Materiaalgebruik</i>	5
1.3	<i>Strook voor binnenplaatsen en tuinen</i>	5
2	<i>Artikel 2 Zone voor gekoppelde of gegroepeerde bebouwing</i>	6
<hr/>		
2.1	<i>Bestemming</i>	6
2.2	<i>Plaatsing van de gebouwen en constructies</i>	6
2.2.1	<i>Plaatsing van de gebouwen</i>	6
2.2.2	<i>Afmeting en welstand van de gebouwen</i>	6
2.2.3	<i>Materiaalgebruik</i>	7
2.3	<i>Strook voor binnenplaatsen en tuinen</i>	7
3	<i>Artikel 3 Zone voor groepswoningbouw</i>	8
<hr/>		
3.1	<i>Bestemming</i>	8
3.2	<i>Plaatsing van de gebouwen en constructies</i>	8
3.2.1	<i>Plaatsing van de gebouwen</i>	8
3.2.2	<i>Afmeting en welstand van de gebouwen</i>	8
3.2.3	<i>Materiaalgebruik</i>	9
3.3	<i>Strook voor binnenplaatsen en tuinen</i>	9

4	Artikel 4 Zone voor tuinen	10
4.1	Bestemming	10
4.2	Gebouwen en constructies	10

0 **Algemene Bepalingen**

Art. 0

artikel 0 : algemene bepalingen

0.1 **Voorschriften**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

0.2 **Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3 **Nieuwe gebouwen en constructies**

Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen nieuw te realiseren straten en pleinen kunnen slechts opgericht worden nadat het openbaar domein voldoende is aangelegd en uitgerust.

Het niveau van de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping is maximaal 0,35m boven het niveau van de as van de weg.

0.4 **Bij te voegen plannen bij bouwaanvraag**

Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden ;

Het gebruik van waterdoorlatende materialen, is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren;

Voor de niet verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de bouwaanvraag vergezellen.

1 **Artikel 1 Zone voor open of gekoppelde bebouwing**

Art. 1

artikel 1 : zone voor open of gekoppelde bebouwing

1.1 **Bestemming**

De zone is bestemd voor het oprichten van open of gekoppelde bebouwing, zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Handel, diensten, kantoren en vrije beroepen zijn als ondergeschikte functie toegelaten indien deze niet meer dan 50% van de nuttige vloeroppervlakte van het gebouw beslaan. Dit betekent dat per gebouw minstens in één volwaardige wooneenheid moet worden voorzien. Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. De toegang hiertoe wordt verzekerd via een afzonderlijke van de straat te bereiken ingang.

1.2 **Plaatsing van de gebouwen en constructies**

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Er wordt via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten.

1.2.1 **Plaatsing van de gebouwen**

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de grenzen zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De voorgevels van de gebouwen worden gericht naar het openbaar domein.

De voorgevel van het gebouw en de naar de straat gerichte zijgevel van het hoekgebouw worden opgericht op min. 3m en max. 6m van de rooilijn. De zijgevels worden opgericht op min. 3m van de kavelgrens of worden opgericht op de kavelgrens voor wat betreft de gemene gevels van de gekoppelde bebouwing. De garages kunnen opgericht worden op de kavelgrens of op min. 3m van de kavelgrens.

De achtergevels worden ingeplant op minimum 5m van de kavelgrens, zonder kleiner te zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

1.2.2 **Afmeting en welstand van de gebouwen**

- De maximale bezettingsgraad bedraagt 60% per huiskavel / bouwlot;
- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt min. 9m en max. 15m op straatniveau en max. 12m op de verdieping.

- De bouwhoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst of de onderzijde van de dakoversteek bedraagt maximum 6m. De maximum nokhoogte bedraagt 10.5m.
- De constructie telt daarbij 2 volwaardige bouwlagen.
- Alle gevels worden afgewerkt als voorgevels
- Dakhelling tussen 35° en 55° met de nok evenwijdig aan de as van de straat, mogelijk boogvormig. Hiervan kan enkel afgeweken worden om de dakhelling over een beperkte oppervlakte een lokaal accent te geven in overeenstemming met de architectuur van het gebouw in zijn totaliteit.
- De garages kunnen opgericht worden in aansluiting met het hoofdgebouw en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3.50m. Bij gekoppelde garages worden kroonlijsthoogte en materiaalgebruik op mekaar afgestemd.

In het geval van gekoppelde bebouwing dienen de woningen harmonieus op elkaar aan te sluiten. Dit betreft ondermeer een wederzijdse afstemming inzake : kroonlijsthoogte, dakhelling, materiaalgebruik en volume van het gebouw.

1.2.3 *Materiaalgebruik*

Voor alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein geldt het gebruik van gevelsteen en/of sierbeploeistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen, geprofileerde platen in staal of aluminium, structurele glaswand, op voorwaarde dat deze toegevoegde materialen een decoratieve functie hebben ; voor de bedekking van de schuine daken is het materiaalgebruik vrij, waarbij gestreefd wordt naar projecten met een architecturale kwaliteit, in een harmonische samenhang met de omgeving. Bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken.

1.3 *Strook voor binnenplaatsen en tuinen*

De strook voor binnenplaatsen en tuinen is gelegen tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achterste kavelgrens. De strook voor binnenplaatsen en tuinen is bestemd voor de aanleg van een groene ruimte bij de woningen.

De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als terras, zithoek en tuinpad mag worden verhard.

Tuinhuisjes kunnen worden opgericht met een max. oppervlakte van 12 m² en indien op min. 1m van de kavelgrens geplaatst. Ingeval dit ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) werd bekomen, kunnen tuinhuisjes op de kavelgrens worden geplaatst. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 2.50 meter.

Het afsluiten van de kavelgrenzen wordt enkel toegelaten met streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van groen geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Houten afsluitingen worden enkel toegelaten voor het afsluiten van de van op de straat niet zichtbare delen van het eigendom. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.

2 Artikel 2 Zone voor gekoppelde of gegroepede bebouwing

Art. 2

artikel 2 : zone voor gekoppelde of gegroepede bebouwing

2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van gekoppelde of gegroepede woningbouw, zowel ééngesinswoningen als meergezinswoningen. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Handel, diensten, kantoren en vrije beroepen zijn als ondergeschikte functie toegelaten indien ze niet meer dan 50% van de nuttige vloeroppervlakte van het gebouw beslaan. Dit betekent dat per gebouw minstens in één volwaardige woongelegenheden moet worden voorzien. Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. De toegang hiertoe wordt verzekerd via een afzonderlijke van de straat te bereiken ingang.

2.2 Plaatsing van de gebouwen en constructies

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Er wordt via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten.

2.2.1 Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de grenzen zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De voorgevels van de gebouwen worden gericht naar het openbaar domein.

De voorgevel van het gebouw en de naar de straat gerichte zijgevel van het hoekgebouw worden opgericht op de voorgevelbouwlijn, die overeen komt met de rooilijn of er max. 3m van afwijkt. De zijgevels worden opgericht op min. 3m van de kavelgrens of worden opgericht op de kavelgrens voor wat betreft de gemene gevels van de gekoppelde of gegroepede bebouwing. De garages kunnen opgericht worden op de kavelgrens of op min. 3m van de kavelgrens.

De achtergevels worden ingeplant op minimum 5m van de kavelgrens, zonder echter kleiner te zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

2.2.2 Afmeting en welstand van de gebouwen

- De maximale bezettingsgraad bedraagt 60% per huiskavel / bouwlot;
- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt min. 9m en max. 15m op straatniveau en max. 12m op de verdieping.

- De bouwhoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst of de onderzijde van de dakoversteek bedraagt maximum 6m. De maximum nokhoogte bedraagt 10.5m.
- De constructie telt daarbij 2 volwaardige bouwlagen.
- Alle gevels worden afgewerkt als voorgevels
- Dakhelling tussen 35° en 55° met de nok evenwijdig aan de as van de straat, mogelijk boogvormig. Hiervan kan enkel afgeweken worden om de dakhelling over een beperkte oppervlakte een lokaal accent te geven in overeenstemming met de architectuur van het gebouw in zijn totaliteit.
- De garages kunnen opgericht worden in aansluiting met het hoofdgebouw en hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3.50m. Bij gekoppelde garages worden kroonlijsthoogte en materiaalgebruik op mekaar afgestemd.

De gekoppelde en gegroepede woningen dienen harmonieus op elkaar aan te sluiten. Dit betreft ondermeer een wederzijdse afstemming inzake : kroonlijsthoogte, dakhelling, materiaalgebruik en volume van het gebouw.

2.2.3 *Materiaalgebruik*

- Voor alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein geldt het gebruik van gevelsteen en/of sierbepoelering, eventueel te combineren met hout, natuursteen, geprofileerde platen in staal of aluminium, structurele glaswand, op voorwaarde dat deze toegevoegde materialen een decoratieve functie hebben ; voor de bedekking van de schuine daken is het materiaalgebruik vrij, waarbij gestreefd wordt naar projecten met een architecturale kwaliteit, in een harmonische samenhang met de omgeving. Bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken.

2.3 *Strook voor binnenplaatsen en tuinen*

De strook voor binnenplaatsen en tuinen is gelegen tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achterste kavelgrens. De strook voor binnenplaatsen en tuinen is bestemd voor de aanleg van een groene ruimte bij de woningen. De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als terras, zithoek en tuinpad mag worden verhard.

Tuinhuisjes kunnen worden opgericht met een max. oppervlakte van 12 m² en indien op min. 1m van de kavelgrens geplaatst. Ingeval dit ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) werd bekomen, kunnen tuinhuisjes op de kavelgrens worden geplaatst. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 2.50 meter.

Het afsluiten van de kavelgrenzen wordt enkel toegelaten met streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van groen geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Houten afsluitingen worden enkel toegelaten voor het afsluiten van de van op de straat niet zichtbare delen van het eigendom. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.

3 **Artikel 3 Zone voor groepswoningbouw**

Art. 3

artikel 3 : zone voor groepswoningbouw

3.1 **Bestemming**

De zone is bestemd voor het oprichten van groepswoningbouw, zowel voor ééengezinswoningen als voor meergezinswoningen. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Kantoren, handel, diensten en vrije beroepen zijn als ondergeschikte functie toegelaten. Dit betekent dat per gebouw minstens in één volwaardige woongelegenheden moet worden voorzien. Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. De toegang hiertoe wordt verzekerd via een afzonderlijke van de straat te bereiken ingang.

3.2 **Plaatsing van de gebouwen en constructies**

De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Er wordt via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd naar architecturaal aantrekkelijke projecten.

3.2.1 **Plaatsing van de gebouwen**

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de grenzen zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De voorgevels van de gebouwen worden gericht naar het openbaar domein.

De voorgevel van het gebouw en de naar de straat gerichte zijgevel van het hoekgebouw worden opgericht op de rooilijn of op max. 3m uit de rooilijn. De overige zijgevels worden opgericht op de kavelgrens of op min. 3m van de kavelgrens.

De achtergevels worden ingeplant op minimum 5m van de kavelgrens, zonder kleiner te zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

3.2.2 **Afmeting en welstand van de gebouwen**

- De maximale bezettingsgraad bedraagt 60% per huiskavel / bouwlot;
- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt min. 12m en max. 18m op straatniveau en max. 12m op de verdieping.
- De bouwhoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst of de onderzijde van de dakoversteek bedraagt maximum 6m. De maximum nokhoogte bedraagt 10.5m.

- De constructie telt daarbij 2 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping die als woonruimte kan ingericht worden.
- Alle gevels worden afgewerkt als voorgevels
- Dakhelling tussen 35° en 55° met de nok evenwijdig aan de as van de straat, mogelijk boogvormig. Hiervan kan enkel afgeweken worden om de dakhelling over een beperkte oppervlakte een lokaal accent te geven in overeenstemming met de architectuur van het gebouw in zijn totaliteit.

3.2.3 *Materiaalgebruik*

Voor alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein geldt het gebruik van gevelsteen en/of sierbeploeistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen, geprofileerde platen in staal of aluminium, structurele glaswand, op voorwaarde dat deze toegevoegde materialen een decoratieve functie hebben ; voor de bedekking van de schuine daken is het materiaalgebruik vrij, waarbij gestreefd wordt naar projecten met een architecturale kwaliteit, in een harmonische samenhang met de omgeving. Bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken.

3.3 *Strook voor binnenplaatsen en tuinen*

De strook voor binnenplaatsen en tuinen is gelegen tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achterste kavelgrens of sluit aan bij de vastgestelde tuinzone. De strook voor binnenplaatsen en tuinen is bestemd voor de aanleg van terrassen en een groene ruimte bij de woningen.

De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als toegang, terras, zithoek en tuinpad mag worden verhard.

Het afsluiten van de kavelgrenzen wordt enkel toegelaten met streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van groen geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Houten afsluitingen worden enkel toegelaten voor het afsluiten van de van op de straat niet zichtbare delen van het eigendom. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.

4 **Artikel 4 Zone voor tuinen**

Art. 4

artikel 4 : zone voor tuinen

4.1 **Bestemming**

De zone voor tuinen is bestemd voor het behoud en de aanleg van een privé tuin bij de woning, en voor het plaatsen van tuinhuisjes.

4.2 **Gebouwen en constructies**

De strook dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het deel van de zone ingericht als zithoek en tuinpad mag worden verhard.

Tuinhuisjes of andere kleine constructies kunnen worden opgericht met een max. oppervlakte van 12 m² en indien op min. 1m van de kavelgrens geplaatst. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 2.50 meter. Ingeval dit ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) werd bekomen, kunnen tuinhuisjes op de kavelgrens worden geplaatst.

Het afsluiten van de kavelgrenzen wordt enkel toegelaten met streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van groen geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Houten afsluitingen worden enkel toegelaten voor het afsluiten van de van op de straat niet zichtbare delen van het eigendom. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.