

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE
VERKAVELINGSVERGUNNING

GEMEENTE HAM

DOSSIERNR. GEMEENTE: 567

AANVRAGER: Gemeente Ham

AANTAL KAVELS: 2

LIGGING: Ham, afdeling 2, sectie B, perceel 272H, Rozenlaan



De Stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het RUP "wooninbreiding" deelplan C –Rozenlaan– zijn van toepassing

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de wetgeving ter zake.	Wonen: - Grondgebonden eengezinswoningen; zorgwonen is eveneens toegestaan. - Meergezinswoningen zijn niet toegestaan De zolderverdieping mag niet worden ingericht als leefruimte: enkel bergruimten en slaapkamers worden toegestaan op deze verdieping.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf (met uitzondering van complementaire functies). Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	De hoofdbestemming: residentieel gebruik Vrije beroepen: is toegestaan als dit niet hinderlijk is voor de woonfunctie en de omwonenden, enkel op het gelijkvloers met een maximum oppervlakte van 100m². De woonfunctie moet behouden blijven als hoofdfunctie. Een bedrijf, handel, horeca, diensten, private- en gemeenschapsvoorzieningen en socio – culturele voorzieningen zijn <u>niet</u> toegestaan. Een zorgwoning is toegestaan. Dit moet ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen dienen een ondergeschikte eenheid te vormen ten opzichte van het hoofdgebouw	Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel ingericht worden in als nevenfunctie horende bij de woonfunctie van het perceel (tuinthuis, berging, garage of carport). Handelsactiviteiten, wonen of bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen.

Ruimte Vlaanderen
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van 09 AUG. 2016
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar

Rosita Vanbergen

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen. <u>Parkeren:</u> Het perceel moet aan eigen parkeerbehoefte voldoen, voor zowel de functie wonen als voor de mogelijke complementaire functies. Bij vrije beroepen wordt de parkeerbehoefte individueel berekend. Het parkeren moet op eigen terrein gebeuren. De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een open bebouwing, passend binnen de bestaande typologie in de omgeving	Lot 1 en 2: Open bebouwing. - Voor de voor- en zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod. - Maximaal één eengezinswoning per kavel. Lot 3 te voegen bij het openbaar domein Lot 4 hoort bij het privé eigendom van de gemeente (electriciteitscabine)

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de gemeente. Ze zorgt voor een bewust gewilde ritmiek	De voorgevelbouwlijn ligt op 6 m achter de rooilijn. Afwijking is niet toegestaan. De vrijstaande zijgevels worden ingeplant op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens, zoals aangeduid op het grafische plan. De voor- en zijtuinstrook is een bouwvrije zone.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT <u>Bouwhoogte:</u> Maximaal 2 bouwlagen en maximaal 7 meter, te meten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, de kroonlijst of de dakrand.
Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	<u>Bouwdiepte:</u> - bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter. - bouwdiepte eerste verdieping maximaal 12 meter.

	<u>Voorgevelbreedte</u>: zoals grafisch aangeduid op het plan, 12 meter voor lot 1 en 11,07 meter voor lot 2. <u>Nokhoogte</u>: maximum 11 meter gemeten vanaf het vloerpeil. <u>Vloerpeil</u>: maximum 0,3 meter boven het straatniveau. <u>Kelders</u>: worden toegestaan mits gunstig advies wordt verleend door de gemeentelijke technische dienst en de sectorale adviesinstantie(s) verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het gebied.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebruikte materialen moeten passen in de omgeving. Er dient gebruik gemaakt te worden van esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen, steenstrips, bepleistering, etc.	<u>Gevelmaterialen</u>: - De gevels worden verplicht afgewerkt in gevelsteen, steenstrips of bepleistering. - Maximaal 25% van de gevels mag worden afgewerkt met hout, maximaal 10% van de gevels mag worden afgewerkt met metalen materialen. <u>Dakvorm</u>: De dakvorm is vrij te kiezen. - Zadeldak met een helling van maximaal 45°. De nok van het zadeldak moet evenwijdig zijn met de bouwlijn. - Indien een plat dak gebruikt wordt dan zijn twee lagen met een setback toegestaan. <u>Eventuele dakkapellen/dakuitbouwen</u>: - maximaal 2/3 van de gevelbreedte. - minstens 40 cm achteruit springen ten opzichte van de voorgevel. - Maximaal 1,20 m hoog. - Maximaal 6 m breed per dakkapel. <u>zonnepanelen of zonneboilers</u>: - Zijn toegelaten als ze geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak. - Bij een plat dak moeten de zonnepanelen op minimum 1 meter van de dakrand geplaatst worden.

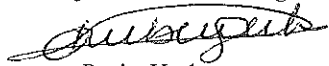
2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn mogelijk mits ze ingericht worden onder de gebruikelijke betekenis van een woningbijgebouw: tuinberging of garage.	De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten: - Minimum 6 meter achter de achtergevellijn - In de achtertuin op minimum 2 meter van de perceelsgrens, tenzij er aangebouwd wordt tegen een bestaande of mogelijk toekomstige constructie op de perceelsgrens. En mits akkoord van de aanpalende buur. - De voor- en zijtuinstrook is een bouwvrije zone, binnen deze zone worden geen bijgebouwen toegestaan.

Ruimte Vlaanderen
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van 09 AUG. 2016

- De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De totale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m². <u>Maximumhoogte:</u> - 1 bouwlaag, met een kroonlijsthoogte van maximum 3 meter - Maximum nokhoogte 4,5 meter. Indien het bijgebouw wordt gebouwd op de perceelsgrens dient de eerste drie meter ten opzichte van de perceelsgrens te worden voorzien van een plat dak, en dient de afwatering te gebeuren op het eigen perceel. Voor vrijstaande bijgebouwen bedraagt de dakhelling maximaal 45°. Een plat dak is mogelijk.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Ze kunnen opgetrokken worden uit gevelsteen of hout.	Voor bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens worden de gevels op de perceelsgrens verplicht afgewerkt in gevelsteen. Het bijgebouw kan enkel op de perceelsgrens geplaatst worden na akkoord van de aangrenzende buur.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Met een maximum van 40m² De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrassen uit niet waterdoorlatende materialen zijn maximaal 40 m ² groot.

	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden indien deze worden omrand door groenaanleg en maximaal 1,20 m breed zijn (met uitzondering van de oprit naar een eventuele garage). De totale oppervlakte verharding bedraagt 80 m² (strikt noodzakelijke toegangen worden niet meegeteld in deze oppervlakte). Breedte inritten: maximum 3 meter. Er mag maar één inrit per perceel aangelegd worden. De voortuinstrook mag maximaal 50 % verhard worden. Minstens 50 % van de voortuinstrook krijgt een groene invulling (hagen, gras, etc...). Buiten de bouwzones moet de tuin aangelegd worden met streekeigen groenaanplanting.
--	---

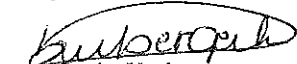
3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Hemelwaterputten, infiltratieputten, bezinkputten e.d.m. dienen te worden aangelegd op minstens 2 m uit de rooilijn aan de straatzijde. In de achtertuin is de aanleg van een zwembad toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m². Het zwembad dient te worden ingeplant op minimaal 2 m uit de perceelsgrenzen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplanting (hagen)	<u>Aard:</u> In de zij- en achtertuinstrook, mag enkel een groene afscheiding worden aangebracht (hagen, draadafsluiting, draad + haag). <u>Afmeting:</u> In de voortuinstrook en de eerste 10 meter van de zijtuinstrook (tè meten van de rooilijn) zijn niet-doorzichtige afsluitingen en hagen toegestaan met een maximale hoogte van 0,5m. In de achtertuinstrook en de zijtuinstrook (na de eerste 10 meter) zijn groene (haag) en draadafsluitingen met een maximale hoogte 2 meter toegestaan.

Ruimte Vlaanderen
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van 09 AUG. 2016
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen

