

Zandhoven

RUP Disselbraak – Herziening



Stedenbouwkundige Voorschriften

Colofon

04.2024

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ZANZ004

Opdrachtgever

Gemeente Zandhoven
Liersebaan, 12, 2240 Zandhoven
T 03 484 30 20
Contactpersoon:
omgeving@zandhoven.be

Opdrachthouder

IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T 03 350 28 11
Auteur: Jens van Daele
ruimtelijkeplanning@igean.be
Erkend ruimtelijk planner

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| 0. Artikel 0: Algemene bepalingen | 4 |
| 0.0. Terminologie | 4 |
| 0.1. Algemeen geldende voorschriften | 5 |
| 0.1.1. Reliëfwijzigingen en waterbeheer | 5 |
| 0.1.2. Hellende op- en afritten | 5 |
| 0.1.3. Hoogspanningscabine | 5 |
| 0.1.4. Bestaande vergunde gebouwen | 5 |
| 0.1.5. Erfscheidingen | 5 |
| 0.1.6. Verlichting | 5 |
| 0.1.7. Dakvensters | 5 |
| 0.1.8. zonnepanelen | 6 |
| 0.1.9. Garages/carports in de bouwvrije zijtuinstrook | 6 |
| 1. Artikel 1: Strook voor vrijstaande en/of gekoppelde bebouwing | 7 |
| 1.1. Bestemming | 7 |
| 1.2. Inrichting | 7 |
| 1.2.1. Plaatsing van de gebouwen | 7 |
| 1.2.2. Afmetingen van de gebouwen | 7 |
| 1.2.3. Welstand van de gebouwen | 8 |
| 1.3. Aanleg van de strook | 9 |
| 1.4. Verkavelingsvoorschriften | 9 |
| 1.4.1. Minimumbreedte van de kavels | 9 |
| 1.4.2. Minimumdiepte van de kavels | 9 |
| 1.4.3. Vorm van de kavels | 9 |
| 2. Artikel 2: Voortuinstrook | 10 |
| 2.1. Bestemming | 10 |
| 2.2. Inrichting | 10 |
| 2.3. Bijzondere bepalingen | 10 |
| 3. Artikel 3: Tuinstrook | 11 |
| 3.1. Bestemming | 11 |
| 3.2. Bebouwing | 11 |
| 3.2.1. Plaatsing van de gebouwen | 11 |
| 3.2.2. Bouwhoogte | 11 |
| 3.2.3. Welstand | 11 |
| 3.3. Aanleg van de strook | 12 |
| 4. Artikel 4: Openbare wegenis | 13 |
| 4.1. Bestemming | 13 |
| 4.2. Bebouwing | 13 |

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

0.0. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van het hiernavolgende wordt verstaan onder:

Bijgebouw:

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een in dezelfde zone gelegen hoofdgebouw.

Bouwhoogte:

Afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan het hoogste punt van het gebouw; in geval van een hellend dak geldt de nok als het hoogste punt.

Bouwlaag:

Elke verdieping toegankelijk voor personen.

Constructie:

Elk bouwwerk of vaste inrichting, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is, met uitzondering van (bij)gebouwen en louter verhardingen.

Gebouw:

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Nuttige vloeroppervlakte:

De som van alle bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus binnen het beschermde volume. Bestaande bebouwing wordt meegerekend in de nuttige vloeroppervlakte.

Terreinbezetting:

In procent van de totale zone uitgedrukte oppervlakte van het gebouw of de constructie, verticaal geprojecteerd op het maaiveld, inclusief buitenmuren. Bestaande bebouwing wordt meegerekend in de terreinbezetting.

Verharding:

Het aanbrengen van artificiële, (deels of volledig) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan.

Vloeroppervlakte (V):

De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.

Zone (of bestemmingszone):

Grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.1. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

0.1.1. RELIËFWIJZIGINGEN EN WATERBEHEER

In de bouwvrije zones is een wijziging van het reliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan de as van de weg of binnen een hellingsgraad van 2%. Een afwijking kan toegestaan worden indien uit het lengte- en dwarsprofiel blijkt dat een hogere hellingsgraad noodzakelijk is om aan te sluiten op het terreinniveau van de aangelanden.

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.1.2. HELLENDE OP- EN AFRITTEN

Hellende op- en afritten zijn verboden in de bouwvrije zones.

0.1.3. HOOGSPANNINGSCABINE

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

0.1.4. BESTAANDE VERGUNDE GEBOUWEN

Bestaande vergunde gebouwen mogen in afwijking van de voorschriften van dit RUP verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume.

In geval van herbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden.

0.1.5. ERFSCHIEDINGEN

Indien er geen bufferzone aanwezig is, dienen de erfscheidingen uitgevoerd te worden met levende hagen. De beplantingen kunnen gecombineerd worden met draadafsluitingen van maximum 2,00m hoog, mits inachtnaam van de reglementering van de wegbeheerder. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. De beplantingen worden echter zo volledig mogelijk gerealiseerd, desnoods met een haag of met klimplanten tegen een gevel.

0.1.6. VERLICHTING

Verlichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de verlichting wordt tot een minimum beperkt;
- bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken;
- opwaarts licht wordt vermeden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt;
- de buitenverlichting wordt van een bewegingssensor voorzien, zodat deze enkel aanspringt wanneer deze noodzakelijk is;
- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan.

0.1.7. DAKVENSTERS

Dakuitbouwen in een hellend dak bevinden zich ten minste op 1m van elke nok, zijrand of noordboom. Maximum 1/3 van elk schuin dak mag ingenomen worden door dakuitbouwen.

0.1.8. ZONNEPANNELLEN

Indien zonnepanelen of zonnecollectoren op een hellend dak worden opgebouwd:

- dienen deze een minimale afstand van 0,60m te respecteren tegenover de zijdelingse dakrand;
- mag de ondersteunende constructie geen andere hellingshoek hebben dan deze van het onderliggende dak. Het geheel mag niet meer dan 0,35m uitsteken t.o.v. het dakvlak zelf.

Zonnepanelen of zonnecollectoren die op platte daken geplaatst worden, beperken zich tot een hoogte van max. 1m boven de dakrand en zijn voor minstens de hoogte van de constructie teruggetrokken ten opzichte van de dakrand.

0.1.9. GARAGES/CARPORTS IN DE BOUWRIJE ZIJTUINSTROOK

Plaatsing in de zijtuinstrook:

- De voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn.
- De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.

Bouwhoogte:

- Gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst: 3m

Dakvorm:

- Plat dak

ARTIKEL 1: STROOK VOOR VRIJSTAANDE EN/OF GEKOPPELDE BEBOUWING

(Categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

1.1. BESTEMMING

Ééngesinswoningen.

Complementaire functies aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, op voorwaarde dat de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie en met een maximale oppervlakte van 100m².

1.2. INRICHTING

Gekoppeld of vrijstaand, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

1.2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

VOORGEVEL

1. Bij gekoppelde bebouwing: op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op plan.
2. Bij vrijstaande bebouwing: op de voorgevelbouwlijn of binnen een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn en ermee evenwijdig.

ZIJGEVEL

Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

ACHTERGEVEL

1. Bij gekoppelde bebouwing: overeenkomstig het profiel.
2. Bij vrijstaande bebouwing: op minimum 8m achter de voorgevel, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10m moet bedragen.

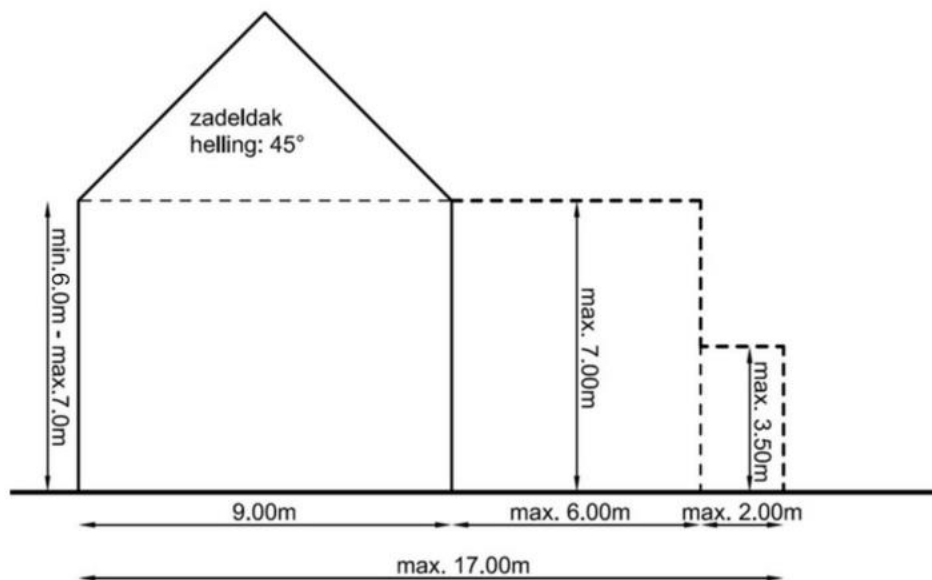
1.2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

VOORGEVELBREEDTE

1. Minimale voorgevelbreedte:
 - van kopgebouwen : 6 m
 - van vrijstaande gebouwen : 7 m
2. Maximale voorgevelbreedte:
 - perceelsbreedte kleiner dan 24m: maximum 16m, gemeten op de voorgevelbouwlijn
 - perceelsbreedte groter of gelijk aan 24m: maximum 2/3e van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

BOUWHOOGTE

1. kopgebouwen:
 - gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst: overeenkomstig het profiel zoals hieronder weergegeven
2. vrijstaande gebouwen:
 - kroonlijsthoogte: gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: max 7 m.
 - bouwhoogte: max. 12m.



BOUWDIEPTE

De maximale bouwdiepte is gelijk aan de diepte van de bouwstrook zoals aangeduid op het grafisch plan en niet dieper dan 17m.

UITSPRONGEN

Bij halfopen bebouwing dienen uitsprongen ten minste 0,60m van de perceelsgrens verwijderd te blijven.

Uitsprongen aan de zijgevels zijn enkel toegelaten binnen de reguliere bouwstrook, hiervoor gelden geen verdere beperkingen, buiten dat ze binnen het maximaal toegelaten bouwvolume vervat dient te blijven. In de bouwvrije zijtuinstrook zijn geen uitsprongen toegelaten.

Uitsprongen aan de voorgevel, die zich bevinden in de bouwvrije voortuinstrook, dienen zich op minstens 2m50 boven het maaiveld te bevinden, ze mogen maximaal 0,50m uitsteken t.o.v. gevelvlak.

Uitsprongen buiten de bouwzone dienen beperkt te zijn tot 25% van het gevelvlak.

1.2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

DAKVORM

1. kopgebouwen:
 - overeenkomstig het profiel. Het dak mag als wolfs- of schilddak worden uitgevoerd.
 - gekoppelde woningen die samen, gelijktijdig gebouwd worden, kunnen eveneens uitgevoerd worden met een plat dak met een kroonlijst van: max 7 m.
2. vrijstaande gebouwen:
 - ofwel zadeldak met een helling van 45° of gebogen dak. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten;
 - ofwel plat dak met een kroonlijst van: max 7 m.
 - op gelijkvloerse uitbouwen is een plat dak toegelaten.

Alle daken met een hellingsgraad van minder dan 15° en een oppervlakte van meer dan 40m² worden afgewerkt al groendak. De verplichting geldt niet voor die delen van het dak die voorzien worden van energieopwekkende systemen voor elektriciteit en/of warm water, voor die delen die als dakterras worden uitgevoerd, voor terrasoverkappingen of veranda's.

MATERIALEN

1. gevels:
 - gevel- of natuursteen in harmonie met de omgeving;
 - sierbepoistering of gevelverf in een lichte kleur en in harmonie met de omgeving;
 - gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, of in een duurzaam esthetisch materiaal;
 - ander esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, zoals hout, voor zover ze beperkt blijven tot max. 50% van de geveloppervlakte
2. dakbedekking hellend dak:
 - ofwel pannen;
 - ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien in horizontale rijen;
 - ofwel riet;
 - ofwel zink.
3. Dakbedekking plat dak:
 - groendak;
 - EPDM rubber;
 - roofing;
 - grindbedekking.

1.3. AANLEG VAN DE STROOK

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuin.

1.4. VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1.4.1. MINIMUMBREEDTE VAN DE KAVELS

Gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- voor kopgebouwen: 9m.
- voor hoekgebouwen: 6m vermeerderd met de breedte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.
- voor vrijstaande gebouwen: 15m.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen. Voor bestaande kavels kan een uitzondering gemaakt worden.

1.4.2. MINIMUMDIEPTE VAN DE KAVELS

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het grafisch plan, vermeerderd met 16m.

1.4.3. VORM VAN DE KAVELS

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

ARTIKEL 2: VOORTUINSTROOK

(Categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

2.1. BESTEMMING

Voortuin.

2.2. INRICHTING

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen bomen en heesters.

Alleen het gedeelte van de voortuinstrook dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard, met uitzondering van één extra parkeerplaats in de voortuin. Deze parkeerplaats moet verplicht aangelegd worden met grasdals. Verhardingen moeten beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. De materialen voor de verharding zijn vrij te kiezen, maar dienen waterdoorlatend te zijn, uitzonderingen zijn enkel mogelijk om toegankelijkheids- of milieutechnische redenen. De verhardingen in niet-waterdoorlatende materialen wateren af op eigen terrein.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de zone dienen te worden aangelegd als groene ruimte. Gesloten afsluitingen worden toegestaan tot een maximale hoogte van 1m of tot 0,75m in geval van de gewestweg. Ze dienen uitgevoerd te worden in robuuste, onderhoudsarme materialen. Niet kwalitatieve materialen zoals PVC-planchetten of betonplaten worden niet toegestaan. Afsluitingen die als groene haag worden uitgevoerd en zich aan een gewestweg bevinden, moeten 50cm achter de grens van het openbaar domein geplant worden. De haag mag niet meer dan 0,75m stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Alle constructies in deze zone zijn verboden, evenals het opslaan van materialen.

Opritten en toeritten naar de woningen aan de gewestweg dienen 2 aan 2 geclusterd te worden en hebben een maximale, gezamenlijke breedte van 7m.

2.3. BIJZONDERE BEPALINGEN

COMPLEMENTAIRE FUNCTIES

Bij de vestiging van complementaire functies op de gelijkvloerse verdieping, zoals bepaald in Art. 1, is parkeren in de voortuinstrook toegelaten, onder volgende voorwaarden:

1. de parkeerplaatsen dienen in het groen ingeplant te worden, zodoende dat de geparkeerde voertuigen ingebufferd worden (op het perceel zelf) naar de naastliggende percelen;
2. de materialen voor deze verharding zijn vrij te kiezen, maar dienen waterdoorlatend te zijn, uitzonderingen zijn enkel mogelijk om toegankelijkheids- of milieutechnische redenen. De verhardingen in niet-waterdoorlatende materialen wateren af op eigen terrein.
3. bij het beëindigen van het de complementaire functies dienen de parkeerplaatsen opgebroken en opnieuw aangelegd te worden als voortuin.

ARTIKEL 3: TUINSTROOK

(Categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

3.1. BESTEMMING

Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig worden aangelegd en gehandhaafd.

3.2. BEBOUWING

Autogarages, bergplaatsen, tuinhuisen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt en met een max van 75m²

3.2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

1. Gevel gericht naar het hoofdgebouw:
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn en binnen een straal van 30m uit de achtergevelbouwlijn.
2. Overige gevels:
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing.

3.2.2. BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot aan de dakrand: max 3m en een nokhoogte van max. 5m.

3.2.3. WELSTAND

DAKVORM VAN DE GEBOUWEN

1. geplaatst op de perceelsgrens : plat dak
2. overige : plat dak of schuin dak met maximumhelling van 60 graden.

MATERIALEN

1. voor gevels : alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering in lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur en hout. Constructies die zichtbaar blijven vanaf het buurperceel (en dus niet tegen een bestaande constructie worden aangebouwd) worden in kwalitatieve en duurzame materialen uitgevoerd, van hetzelfde kwaliteitsniveau als materialen die gangbaar gebruikt worden voor de bouw van een voorgevel (paramentsteen, natuursteen, hout, pleisterwerk, afgewerkte snelbouwsteen, ...). Materialen van een beperkte esthetisch karakter of onvoldoende onderhoudsarm, zoals nietafgewerkte snelbouwsteen, kunststof, betonplaten... zijn op de perceelsgrens niet toegelaten.
2. voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel dakvilt voor flauwhellende daken.

3.3. AANLEG VAN DE STROOK

Verhardingen moeten beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. De materialen voor de verharding zijn vrij te kiezen, maar dienen waterdoorlatend te zijn, uitzonderingen zijn enkel mogelijk om toegankelijkheids- of milieutechnische redenen. De verhardingen in niet-waterdoorlatende materialen waten af op eigen terrein.

In de tuinstrook dienen de verhardingen beperkt te worden, met een maximale oppervlakte van 1/3 van de gezamenlijke oppervlakte van de achtertuinen toegelaten. Hierin zijn begrepen alle niet-overdekte constructies, waaronder terrassen, zwembaden, paden, siervijvers,... behoudens bijgebouwen.

Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

ARTIKEL 4: OPENBARE WEGENIS

(Categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

4.1. BESTEMMING

HOOFDBESTEMMING

Wegenis met openbaar karakter

NEVENBESTEMMING

Groenelementen.

Parkeervoorzieningen.

Constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen.

4.2. BEBOUWING

Binnen deze zone worden geen andere gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten dan deze die hierboven worden vermeld.