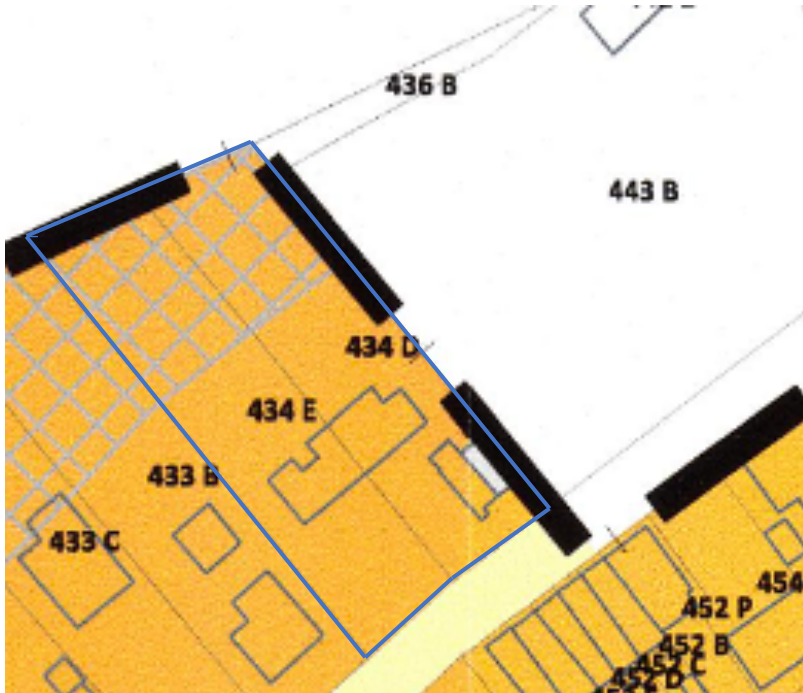


## Pont Noord 121 en 123, 9840 Zevegem

### RUP Scheldedorp, grafisch en stedenbouwkundige voorschriften

#### Zone voor residentieel wonen:




## 2 Artikel 2 – Zone voor residentieel wonen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>	
<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<b>Hoofdbestemming</b> De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen, mits ruimtelijk verantwoord. Meergezinswoningen zijn uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bij verbouwen of herbouwen: het nieuwe gabariet is max. 10% groter dan de huidige te vervangen bebouwing. Er worden max. 2 woonentiteiten toegestaan met elk een minimum netto-vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>.</li><li>- Bij nieuwbouw: max. 2 woonentiteiten met elk een minimum netto-vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>. De meergezinswoning moet het karakter en uitstraling hebben van een ééngezinswoning.</li></ul>	Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven. De bewoonbare netto-vloeroppervlakte is exclusief inpandige garage. Zorgwonen is mogelijk onder de hoofdbestemming wonen.
<b>Nevenbestemming</b> Als nevenfuncties worden kantoren, diensten en vrije beroepen toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 45% van de netto-vloeroppervlakte. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan, indien de schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.	
<b>Overdruk: Zone non aedificandi</b> Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzone is het oprichten van gebouwen of constructies verboden. Bestaande constructies kunnen behouden en verbouwd worden. Uitbreiden is niet toegestaan. Functiewijzigingen zijn daarbij mogelijk.	Non aedificandi betekent niet bouwen.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het toegankelijk maken voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegestaan.</p>	<p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik bestaat onder meer uit paden, zitbanken, vuilnisbakken, ...</p>
<b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<p><b>2.1 Inplantingsvoorschriften</b></p> <p>Voor het hoofdgebouw dienen de voorbouwlijnen van het straatbeeld te worden gerespecteerd, tenzij ze naar achter worden getrokken, zo niet is een geleidelijke zachte overgang tussen de voorbouwlijnen van aanwezige gebouwen van toepassing.</p> <p>Inplanting van het hoofdvolume t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesloten bebouwing: 0,00m.</li> <li>- Open of halfopen bebouwing (open kant): min. 3,00m. Bij een kroonlijsthoogte van meer dan 3,00m ter hoogte van de zijgevel, bedraagt de bouwvrije strook min. 4,00m. In deze zone kan wel een carport geplaatst worden en dit tot tegen de perceelsgrens.</li> </ul> <p>De gevelbreedte bedraagt min. 7,00m.</p>	
<p><b>2.2 Bouwdiepte</b></p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 20,00m.</p> <p>De bouwdiepte op de bovenverdieping bedraagt bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Halfopen en gesloten bebouwing: max. 12,00m</li> <li>- Open bebouwing: max. 15,00m.</li> </ul> <p>Indien de bestaande vergunde bebouwing op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – meer bedraagt dan de maximale bouwdiepte, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zal de opgegeven bouwdiepte als maximum worden gehanteerd.</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>2.3 Bouwhoogte en dakvorm</b></p> <p>Het maximaal bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Onder het theoretisch profiel van het dakvolume kan geen teruggetrokken bouwlaag worden voorzien.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,00m. De nokhoogte bedraagt max. 9,00m.</p> <p>De dakvorm is verplicht een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 15° en max. 55°. Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Een plat dak is toegestaan tot max. 1/3 van het dakoppervlak.</p> <p>Daktoevoegingen langs de straatzijde worden toegelaten tot een gezamenlijke lengte van max. 1/3 van de gevellengte. Het mag de dakvorm niet aantasten.</p> <p>Gebruikelijke constructies mogen afwijken op de voorschriften inzake maximaal bouwvolume.</p>	<p>Een plat dak heeft een helling van minder dan 5°.</p> <p>Onder daktoevoegingen wordt verstaan dakkapellen en dakramen.</p> <p>Gebruikelijke constructies zijn ventilatiebuizen, schoorstenen, dakgoten, hemelwaterafvoerbuizen, ...</p>
<p><b>2.4 Aanpalende bijgebouwen</b></p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook wordt aan één zijde aanpalend aan het hoofdvolume een bijgebouw of uitbreiding toegestaan, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- te voorzien op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens;</li> <li>- een maximale bouwdiepte van 12,00m;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden.</li> <li>- de nokhoogte is max. 4,50m;</li> <li>- de dakvorm is plat of hellend met een maximale hellingsgraad van 45 graden.</li> </ul>	<p>Aanpalende bijgebouwen of uitbreidingen staan in functie van het wonen. Garages kunnen hier tevens in worden ondergebracht.</p>
<p><b>2.5 Losstaande bijgebouwen</b></p> <p>In de tuinzone kunnen buiten de zone non aedificandi losstaande bijgebouwen worden opgericht, mits ruimtelijk verantwoord en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de totale grondoppervlakte bedraagt max. 40m<sup>2</sup>;</li> <li>- te voorzien op de perceelsgrens of op min. 1,00m van de perceelsgrens;</li> </ul>	<p>Onder losstaande bijgebouwen wordt verstaan: garages, carports, bergplaatsen, tuinhuisjes, serres, ...</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt max. 2,00m op de perceelsgrens of max. 3,00m op min. 1,00m van de perceelsgrens. Bij aansluiting aan een bestaande constructie mag de aanwezige hoogte aangehouden worden.</li> <li>- de nokhoogte is max. 4,50m;</li> <li>- de dakvorm is plat of hellend.</li> </ul> <p>Het eventuele bijgebouw dient aan de zijde van de kopgevel (dus waar de nok haaks staat op een zijdelingse perceelsgrens) op een afstand van de nokhoogte verminderd met 2 meter van die perceelsgrens te staan.</p> <p>Indien het bestaande vergunde bijgebouw op een perceel – op het moment van de goedkeuring van het RUP – groter is dan het maximaal vooropgestelde, kan deze behouden blijven. Bij herbouw zullen de opgegeven afmetingen als maximum worden gehanteerd.</p>	<p>Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap, optimale bezonning en privacy voor de eigen kavel als dat van de aanpalenden na te streven.</p> <p>Bijgebouwen op de perceelsgrens worden bij voorkeur opgetrokken in baksteenmetselwerk.</p>
<p><b>2.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b></p> <p>Elk woonperceel moet streven naar verhardingen beperkt tot het strikt noodzakelijke waarbij de voortuinen langsheen de dorpsas bijzondere aandacht hebben voor een groen straatbeeld. Maximaal 1/3 van de totale niet-bebouwde ruimte per perceel met een absolute bovengrens van 250m<sup>2</sup> mag worden verhard. Het ontharden van bestaande niet-functionele verhardingen staat voorop.</p> <p>Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden, of af te wateren naar aanpalende groene zones op eigen perceel. Indien een fundering wordt voorzien bij de aanleg van waterdoorlatende verhardingen, dient deze eveneens waterdoorlatend te zijn.</p> <p>De onverharde en onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.</p>	<p>Aanduiding van de dorpsas:</p>  <p>De verhardingsgraad wordt per perceel beperkt vanuit klimaatoverwegingen: noodzaak infiltratie, tegengaan hitte-effect, ...</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
	<p>Uitsluitend strikt noodzakelijke verhardingen in functie van toegang, terrassen en andere constructies (excl. gebouwen) zijn toegestaan.</p> <p>Vermeden moet worden dat de afwatering terecht komt op aanpalende (woon)percelen die niet het eigen perceel zijn, tenzij er een gracht of dergelijke grenst aan het perceel.</p> <p>Met groenruimte wordt bedoeld: gras, beplanting, ecologische vijver (zonder ondoorlatende bodem), ...</p>
<p><b>2.7 Parkeren</b></p> <p>Een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woonentiteit wordt gehanteerd. Parkeren dient op eigen terrein te worden georganiseerd.</p> <p>Bij meergezinswoningen dient per woonentiteit minstens één overdekte fietsstalplaats per slaapkamer + één bijkomend te worden voorzien. De fietsstalplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn.</p>	<p>Onder een parkeerplaats op eigen terrein wordt verstaan: staanplaats in open lucht, carport of garage. Parkeerplaatsen op openbaar domein worden niet in rekening gebracht.</p>