

Beslissing CBS 5 maart 2019 betreffende 3 volwaardige bouwlagen mét zadeldak voor Dorpsstraat, Heuvenstraat, Genkerbaan en Rode Kruisweg in Zonhoven-centrum.

Auteur: ruimtelijke.ordening@zonhoven.be
Versie document: v1.0

Datum goedkeuring: 5 maart 2019

CONTEXT

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 5 maart 2019 om akkoord te gaan met het voorstel van de administratie om voor een bouw- of verbouwproject gelegen langs de Dorpsstraat, Heuvenstraat, Genkerbaan en Rode Kruisweg 3 volwaardige bouwlagen mét zadeldak toe te laten.

TE HANTEREN BOUWVOORSCHRIFTEN

- **Bouwlagen**: het aantal bouwlagen bedraagt maximum 3 tot aan de kroonlijst. Indien op het naastliggend perceel reeds een gebouw met 3 volwaardige bouwlagen en een zadeldak aanwezig is, dan moet het gabarit (o.a. kroonlijsthoogte, dakhelling, e.a.) van dat gebouw worden gevolgd, waardoor er maximaal wordt aangesloten op de bestaande naastliggende bebouwing. Is er geen naastliggende bebouwing met 3 volwaardige bouwlagen en een zadeldak, dan gelden onderstaande voorschriften voor dakvorm en kroonlijsthoogte:
 - **Dakvorm**: voor het hoofdvolume een hellend dak met een dakhelling van 45°. Dakkapellen en dakuitbouwen worden niet aanvaard aan de straatzijde, maar worden wel aanvaard aan de achterzijde, mits deze niet breder zijn dan 1/3 van de totale gevelbreedte. De uitbouw (meerdiepte gelijkvloers) wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte maximum 3,5 m).
 - **Kroonlijsthoogte**: de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9,5 m t.o.v. de as van de weg.
- **Bouwdiepte gelijkvloers**: maximum 17 m (met een minimale tuinstrook van 10 m).
- **Bouwdiepte verdiepingen**: maximum 10 m (of 12 m inclusief terrassen).
- **Nokhoogte**: maximum 15 m t.o.v. de as van de weg.
- **Bouwlijn**: de voorgevelbouwlijn conform de richtlijnen van AWW of de naast liggende bebouwing.

Gehanteerde definities:

- **Bouwdiepte**: de afstand, horizontaal gemeten tussen de uiterste voorgevel en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.

- Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk te meten van de as van de weg tot de bovenkant van de dakgoot van het hellend dak.
- Bouwlaag: het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80 m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende verdieping.

Afbakening van het gebied: de stedenbouwkundige verordening is enkel van toepassing voor volgende afgebakende zones:

- Heuvenstraat: startend aan de kerk (Heuvenstraat nr. 1) en eindigend ter hoogte van Heuvenstraat nr. 104 (ERA immo = ingang van het dorp).
- Dorpsstraat: startend aan de kerk (Dorpsstraat nr. 1), voor alle oneven huisnummers en eindigend ter hoogte van de ovonde (Dorpsstraat nr. 51). Alle even huisnummers van de Dorpsstraat vallen binnen de contouren van ofwel BPA Grote Hemmenweg, ofwel BPA Genkerbaan en de richtlijnen van het BPA primeren ten opzichte van deze nieuwe richtlijn. In functie van de goede ruimtelijke ordening en afhankelijk van wat wettelijk wordt toegelaten, is een afwijking van de huidige voorschriften van het BPA mogelijk motiveerbaar.
- Genkerbaan: startend aan de kerk (Genkerbaan nr. 1), voor alle even huisnummers en eindigend aan de kruising met het fietspad (in het verlengde van de Sprinkwaterstraat). Alle oneven huisnummers van de Genkerbaan vallen binnen de contouren van het BPA Genkerbaan en de richtlijnen van het BPA primeren ten opzichte van deze nieuwe richtlijn. In functie van de goede ruimtelijke ordening en afhankelijk van wat wettelijk wordt toegelaten, is een afwijking van de huidige voorschriften van het BPA mogelijk motiveerbaar.
- Rode Kruisweg: van het begin tot het einde van de weg.

BIJZONDERE AANVULLINGEN

- Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ten allen tijde afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening voor die locatie, dit op basis van een concreet ontwerpvoorstel. Dit wil zeggen dat van dit voorschrift kan worden afgeweken indien wordt geoordeeld dat een alternatief ontwerp ruimtelijk beter past binnen de omgeving. Dit zou kunnen indien het een ruimtelijk afgebakend project betreft waarbij meerdere percelen of gebouwen betrokken zijn of wanneer het gaat om een hoekperceel of hoekgebouw, waarbij op de hoek een extra accent wordt gelegd door daar nog hoger te bouwen.
- Indien de woning of het perceel is gelegen binnen de contouren van een bestaand BPA of RUP, dan primeren de voorschriften van het BPA of RUP. Het voorschrift voor een extra bouwlaag vervalt dan in principe.
- Ook voor beschermd erfgoed of gebouwen opgenomen in de inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed is deze richtlijn niet van toepassing.
- De gemeente wenst deze richtlijn te hanteren, in afwachting van de opmaak van een masterplan of RUP voor het centrum van de gemeente Zonhoven. Van zodra er een nieuw, allesomvattend kader is, vervalt deze richtlijn.

