

Provincie Antwerpen

GEMEENTE SCHILDE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (K.B. 14.01.86)

NR. 07A "TURNHOUTSEBAAN"

waarbij aansluitend :

- het gewijzigd B.P.A. NR. 7 "SCHOOLSTRAAT" en
- het gewijzigd gedeelte van B.P.A. NR. 3 deel II "SCHILDE BERGEN"

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Ontwerpbureau  
F. De Groodt, G. Feijen en medewerkers  
C. Huysmanslaan, 70 bus 1  
2020 Antwerpen

NOTA

Alle paragrafen, artikels of andere gedeelten van de tekst van onderhavige voorschriften voorafgegaan door het teken \* -of waarvan de benaming (titel) gevolgd door dit teken- zijn overgenomen van (en dus gelijkloidend aan) de standaardvoorschriften opgesteld door de diensten van het bestuur van de Ruimtelijke ordening en de Stedenbouw voor de provincie Antwerpen, dit in zoverre deze standaardvoorschriften van toepassing zijn op de onderhavige bijzondere plannen van aanleg.

## GEMEENTE SCHILDE

### BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 07A "TURNHOUTSEBAAN"

### GEWIJZIGD B.P.A. NR. 7 "SCHOOLSTRAAT" en

### GEWIJZIGD gedeelte van B.P.A. NR. 3 DEEL II "SCHILDE BERGEN"

## VOORSCHRIFTEN

### DEEL I. – ALGEMENE BEPALINGEN

#### \* 0.1 TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

#### \* 1° AANEENGESLOTEN GEBOUW

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst.

#### \* 2° ACHTERGEVELBOUWLIJN

Grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen.

#### \* 3° AUTOGARAGE

Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

#### \* 4° BALKON

Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.

#### \* 5° BERGPLAATS

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

#### \* 6° BOUWHOOGTE

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid moet worden gemeten van het grondpeil, desgevallend van voorliggend of ontworpen voetpad, tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

#### \* 7° BOUWLIJN

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

\* 8° BOUWSTROOK

Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

\* 9° BOUWVRIJE STROOK

Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

\* 10° BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

\* 11° BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

\* 12° CONSTRUCTIE

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

\* 13° DAKBASIS

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

\* 14° DAKTERRAS

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

\* 15° DAKVENSTER

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

\* 16° ERKER

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

\* 17° GEBOUW

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

\* 18° GEGROEPEERDE BEBOUWING

Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken, genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

\* 19° GEKOPPELDE BEBOUWING

Bebouwingswijze waarbij twee bij elkaar passende gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

\* 20° HANDELSINRICHTING

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaannde met de bewoning van een deel van het gebouw.

\* 21° HOEKGEBOUW

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

\* 22° HOK

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

\* 23° HUIZENBLOK

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

\* 24° KLEINBEDRIJF

Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied.

\* 25° KOPGEBOUW

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

\* 26° LUIFEL

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

\* 27° SCHEIDSMUUR

Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

\* 28° UITBOUW

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

\* 29° UITSPRONG

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

\* 30° VOORGEVELBOUWLIJN

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze een de smalste zijde van de kavel.

\* 31° VRIJSTAANDE BEBOUWING

Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst.

\* 32° VRIJSTAANDE GEVEL

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

\* 33° WONING

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin.

\* 34° WOONHUIS

Gebouw uitsluitend tot huisvesting van een of meer gezinnen ingericht.

\* 35° ZADELDAK

Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

\* 36° BOUWLAAG

Ruimte tussen twee opvolgende vloerlagen; het aantal bouwlagen wordt bepaald door het aantal dragende vloerlagen tussen het peil van de begane grond – of “gelijkvloers” – en het peil van de dakvloer (eventuele ruimte onder begane grond en dakruimte niet inbegrepen).

\* 37° ERFSCHIEDING

Scheiding tussen de twee niet bebouwde gedeelten van de bebouwde eigendomspercelen of panden.

\* 38° KAVELGRENS

De lijn die de scheiding weergeeft tussen twee bestaande of toekomstige percelen grond; verdeellijn die de verdeling van een eigendomsperceel aanduidt, meestal met het doel deze tot bebouwing te bestemmen.

\* 39° PERCEELGRENS

De lijn die de bestaande scheiding weergeeft tussen twee eigendomspercelen.

\* 40° ROOILIJN

Lijn die de grens vormt tussen het openbaar domein, i.c. dat tot de openbare weg behoort – of bestemd is om daartoe te behoren – enerzijds en de particuliere eigendommen anderzijds. Het plan duidt aan waar de bouwlijn al dan niet samenvalt met de rooilijn.

\* 41° ZONEGRENS

Lijn die de scheiding vormt tussen de zones met verschillende bestemmingen. De aldus begrensde oppervlakten van iedere bestemmingszone zijn op het plan aangeduid door een onderscheiden tint of kleur en met een cijfer verwijzend naar de respectieve – artikelsgewijze ingedeelde – voorschriften.

\* 0.2 TOEPASSINGSMODALITEITEN VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien in bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

\* 0.3 AFWIJKING VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften in artikel 51 der wet van 29 maart 1962, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

#### \* 0.4 ALGEMEEN

Het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 7A "Turnhoutsebaan", respectievelijk het gewijzigde B.P.A. nr. 7 "Schoolstraat" en het gewijzigde deel van het B.P.A. nr. 3 "Schilde Bergen" deel II, zijn begrensd volgens de aanduidingen op het betreffende plan. De grafische gegevens van het plan en de voorschriften vullen elkaar aan.

In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de gequoteerde grafische aanduidingen voorrang. Behoudens andersluidende bepalingen in de navolgende voorschriften, zijn alle wijzigingen van de bestaande toestand die in strijd zijn met de bestemming of met de voorschriften van onderhavig plan, verboden.

Het oprichten van gebouwen voor openbaar nut en het inrichten van zones voor openbaar nut is toegelaten in alle zones voor zover ze er om reden van algemeen belang noodzakelijk zijn, en voor zover ze in overeenstemming zijn met de geest van de bestemming, in het bijzonder plan van aanleg aan de desbetreffende zone gegeven.

## DEEL II – ALGEMENE GELDENDE VOORSCHRIFTEN

### Art. 1. VERKAVELINGEN EN PERCEELGRENZEN

#### A. Kavelgrenzen

Alle nieuwe kavelgrenzen dienen loodrecht op de bouwlijn getrokken te worden. Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan een voldoende aangelegde en uitgeruste weg, of er via een eigen toegangsweg van minimum 3m. breedte, op aansluiten.

#### B. Minimumbreedte van de nieuwe kavels

1° De breedte van de kavels wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn en "gebeurlijk" op het verlengde daarvan. In het geval de bestaande zijgrens van een kavel een hoek kleiner dan 90° vormt (wegens een verworven toestand bv. bij een eindkavel) met de voorgevelbouwlijn, dan wordt de kavelbreedte gemeten op de achtergevelbouwlijn (achterste grens van de hoofdbouwzone) en, gebeurlijk, op het verlengde daarvan.

2° In de zone bestemd voor gesloten bebouwing (d.i. voor langs beide zijden door gemene muren ingesloten hoofdgebouwen) is de minimum kavelbreedte: ZES meter. Hiervan kan afgeweken worden in geval van woningbouw volgens één gezamenlijk bouwplan met gelijktijdige uitvoering (zie Art. 28 "Bijzondere bepalingen").

3° Voor kopgebouwen (dit zijn gebouwen die een aaneengesloten groep – of méér dan twee – gebouwen beëindigen) is de minimum-breedte van de kavel: ZEVEN meter, eventueel vermeerderd met de breedte gelijk aan de achteruitbouwstrook of de bouwvrije zijtuinstrook. In het geval dat een eindkavel paalt aan een zijdelingse straatuitmonding met schuine hoekafsnijding, dient de kavelbreedte vermeerderd met het verschil tussen de breedte gemeten op (gebeurlijk in het verlengde van-) de voorgevelbouwlijn en de breedte gemeten op (gebeurlijk in het verlengde van -) de achtergevelbouwlijn.

4° In de zone bestemd voor open bebouwing is de minimum kavelbreedte :

a – voor één vrijstaande woning: VIJTIEN meter;

b – voor twee aan twee gekoppelde woningen (minimumbreedte voor elk van de twee kavels) NEGEN meter; d.w.z. dat de kavels paarsgewijze samen ten minste ACHTTIEN meter breedte beslaan.

c – voor kavels palend aan een hoek gevormd door twee wegen of straten dient de breedte vermeerderd met de bouwvrije strook (achteruitbouwstrook) welke voorzien is langs de zijdelingse aanliggende weg of zijstraat; indien op het plan geen bouwvrije strook getekend is, dan dient de minimum-kavelbreedte vermeerderd met ten minste : DRIE meter.

#### C. Minimum diepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn (of voorste grens van de bouwzone) : de diepte van de zone voor hoofdgebouwen vermeerderd met ZESTIEN meter.

#### D. Afwijkingen

Zie Art. 28 “Bijzondere Bepalingen”, paragrafen 02 en 03.

### Art. 2. ERFSCHEIDINGEN

- A. Verplichte afsluitingsmuur op de plaatsen aangeduid op het plan: moet tegelijkertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m. en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- B. Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.

1° in de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,60 m niet overschrijdt;

2° in de zijtuinstrook;

- indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,60 m.

- indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok; muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m;

3° in de strook voor tuinen :

- bij vrijstaande bebouwing: verboden

- bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is verboden.



- bij gegroepede of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m. zijn toegelaten op alle perceelgrenzen. De uitvoering in betonplaten is verboden.

### Art. 3. WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

### Art. 4. VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en voor de veiligheid. Elke met toelating te vellen boom dient in alle gevallen vervangen te worden door een nieuwe aan te planten boom.

### Art. 5. BOUWZONES (of bouwstroken)

De bouwzones op het plan zijn begrensd:

- ofwel door verplichte gevelbouwlijnen, wanneer de zonegrens samenvalt met de rooilijn;
- ofwel door uiterste bouwlijnen, die enkel de uiterste grens aanduiden waarbinnen de gebouwen mogen opgericht worden.

Alle vrijstaande zijgevels moeten op ten minste 3 m. afstand van de zijdelingse perceelgrens worden opgericht, behoudens afwijkende aanduiding op het bestemmingsplan.

Behoudens andere aanduiding op het bestemmingsplan, wordt voor alle gebouwen of gedeelten van gebouwen zonder verdieping, en niet hoger dan DRIE meter (gemeten vanaf het peil van voorliggende weg tot bovenrand kroonlijst), deze minimum-afstand tot de eigendomsgrens teruggebracht op TWEE meter.

De diepte van de verschillende bouwzones voor hoofdgebouwen is op het plan aangeduid (in meters), dit is de afstand tussen de voorgevelbouwlijn en de uiterste achtergevelbouwlijn van de hoofdgebouwen.

Het dwarsprofiel van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het aangeduide maximum toegelaten aantal bouwlagen en de aanduiding van de verplichte of toegelaten dakvorm, alsmede door de bij de bijzondere voorschriften voor de verschillende bouwzones gevoegde profielschema's.

Deze dwarsprofielschema's geven de maximum bebouwingshoogten en –diepten aan, gebeurlijk ook de minima.

### Art. 6. BOUWLAGEN EN BOUWHOOGTE

#### 1° Aantal bouwlagen

- het toegelaten maximum aantal bouwlagen is op het bestemmingsplan per bouwblok of huizenblok in een cirkeltje aangegeven;
- het aantal bouwlagen is gelijk aan de som van het gelijkvloers en het aantal verdiepingen.

## 2° Bouwhoogte

De maximum toegelaten bouwhoogte – hieronder in tabel 1 weergegeven - wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen.

De maximale bouwhoogte = (a) wordt gemeten vanaf het gemiddelde normale grondpeil van de plaats van inplanting van het gebouw of vanaf het gemiddelde peil van het voorliggende voetpad, tot aan de bovenkant der voor-, achter- of vrijstaande zijgevelbeëindiging (kroonlijst, deksteen, druiprand, dak, enz.). Vanaf deze gevels tot een maximale nokhoogte = (b) eveneens vanaf hetzelfde peil gemeten.

Tabel 1 : maximale bouw- en nokhoogten volgens aantal bouwlagen :

aantal bouwlagen	:	1	2	3
maximum-bouwhoogte (a)	: =	4,00m.	7,00m.	9,00m.
maximum-nokhoogte (b)	: =	volgens helling zadeldak maximum 45°		

## 3° Technische verdieping

Een eventuele "technische verdieping" is niet begrepen in het aantal bouwlagen.

Met "technische verdieping" wordt hier bedoeld, de afzonderlijke bouwlaag, die alle opbouwen (zoals lifthuisjes, schoorsteenkoppen, e.d.) groepeert. De "technische verdiepingen" mogen in geen geval voor bewoning of huisvesting bestemd worden.

Opbouw van "technische verdiepingen" is strikt beperkt tot op ten minste 3 m. afstand achter de voorgevel en van vrijstaande zijgevels, 2 m. binnen het vlak van de achtergevel en met een hoogte van maximum 2,50 m. boven de dakvloer.

## 4° Dakruimte

Dakruimten kunnen aangewend worden voor hun normaal gebruik, hetzij als berging of als technische ruimte, hetzij als bijkomende woonruimten die deel uitmaken van het hoofdedeelte van een woning op lager gelegen bouwlaag. In geen geval mag dak- of zolderruimte gebruikt worden als volledige of autonome huisvestingsgelegenheid.

## Art. 7. GEVELMATERIALEN EN DAKBEDEKKINGEN

Bij de oprichting van nieuwbouw of bij veranderingswerken aan bestaande gebouwen, moeten de architectonische vormgeving en de keuze der gevelmaterialen en dakbedekkingen, de harmonische inpassing bij de bestaande omgeving en aanpalende gebouwen verzekeren.

Alle zichtbare gedeelten van gelijk welke gebouwen (dus zowel voor-, zij-, als achtergevels, schoorstenen enz.), behalve de gedeelten die door de aanbouw van een aanpalend gebouw bedekt zijn of zullen bedekt worden, moeten worden afgewerkt in gevelmaterialen welke overeenkomstig zijn met het karakter, de aard en de kleuren van de materialen der bestaande gebouwen, met uitsluiting van gevelbekledingen met glanzende materialen.

Alle in zicht blijvende gedeelten van zijgevels (door het verspringen van de bouwhoogte of van de bouwlijn) moeten door de zorgen van de begunstigde van de

bouwtoelating afgewerkt worden met dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van de gebouwen waarvan zij deel uitmaken.

## OVER DAKVORMEN EN GEVELUITSPRONGEN

### Art. 8. DAKVENSTERS \*

- a) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen
  - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten:
    - Op het achterste dakvlak steeds toegelaten;
    - Op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
    - Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
  - 2) Plaats van oprichting :  
Op 0,40 m. uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m. afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
  - 3) Afmetingen :
    - Maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m. per dakvenster;
    - Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

### Art. 9. KROONLIJSTEN \*

- a) Bij vrijstaande gebouwen : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :  
Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
  - 0,50 m. aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
  - 0,20 m. à 0,50 m. aan de overige gevels.

### Art.10. UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN EEN HOOFDGEBOUW

#### A. Bij een aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

- 1) Uit de voorgevel:
  - a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m. op minimum 2,50 m. boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m. afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
  - b) Luifels : maximumuitsprong 1 m. op minimum 2,50 m. boven het trottoirniveau.
- 2) Uit de vrijstaande zijgevel :  
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijke zijtuinstrook bevinden.
- 3) Uit de achtergevel :
  - a) Terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2 m. op minimum 2 m. afstand van elke perceelgrens;
  - b) Erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.

#### B. Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden.

## DAKVORMEN

### Motivatie-nota :

De oorspronkelijke en tot op heden nog steeds prevalerende hoofdvorm van de daken der gebouwen, die langs de Turnhoutsebaan het algemeen uitzicht van de doortocht van het gemeentecentrum bepalen, is het met pannen gedekte zadeldak onder hellingen van ongeveer 40 à 45°.

Bij deze in overwegende meerderheid nog aanwezige hoofddakvorm, is ook het verticale venster- en penanten-ritme mede bepalend voor de typologie van het algemeen straatbeeld, evenals van de ruimtelijke en perspectivische werking van dit straatbeeld (niettegenstaande een aantal afwijkingen van zeer recente gebouwen met plat dak en horizontale raampartijen).

### Art. 11. DAKVORMEN

- a) In de bouwstroken, waar ten hoogste drie bouwlagen kunnen toegestaan worden, dit zijn bouwstroken palend aan de Turnhoutsebaan op het bestemmingsplan aangeduid met het cijfer 3 in een cirkeltje, is het zadeldak (dak met dubbele helling van 35° tot 45° en nok evenwijdig aan de straatgevel) verplichtend binnen de tussen twee pijltjes < > welke begin en einde van de bedoelde bouwstrook aanduiden waarin het cijfer 3 en waarboven het teken ^.

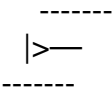
In de stroken waar de tussen twee pijltjes aangeduide cirkeltjes bekrond zijn met een teken — kan het plat dak toegestaan worden. Dit houdt in dat in deze laatste vermelde stroken ook het zadeldak kan toegestaan worden, mits inachtneming van wat hierna bepaald is onder paragraaf e)

- b) In alle bouwstroken waar ten hoogste twee bouwlagen toegestaan worden, aangeduid met het cijfer 2 in een cirkeltje tussen twee pijltjes (welke begin en einde van de bedoelde bouwstrook aangeven), of waar – op welke plaats ook – minder dan 3 bouwlagen hoog gebouwd wordt, is het zadeldak verplichtend.

Het zadeldak is eveneens verplichtend in alle andere bouwstroken voor hoofdgebouwen binnen de zones voor open- en voor halfopen bebouwing, ook waar geen teken boven de bovenvermelde cirkeltjes geplaatst werd of waar deze laatste niet voorkomen.

- c) De dakbasis van de hellende daken – dit zijn de zadeldaken evenwijdig aan de hoofdgevel – moet met één zijde samenvallen op de snijlijn met het voorgevelvlak, de achterzijde met het daaraan evenwijdige achtergevelvlak, tot een maximale diepte van 10 m.  
De verder naar de achterzijde uitspringende bouwdelen kunnen voorzien worden van haaks op het hoofddak gerichte dakconstructies, d.i. als penetrerende zadel- of schilddaken, ofwel van platte daken.

- d) De schuine dakhellingen zullen een hoek van ten minste 35° en ten hoogste 45° vormen met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhellingen van de reeds bestaande gebouwen binnen een strook van aaneengesloten gebouwen algemeen maatgevend zijn voor de op te richten gebouwen binnen de zelfde bouwstrook.
- e) De hoogte van de dakhellingen en van de nok mag ten opzichte van deze van het naastliggend gebouw verschillend zijn, met dien verstande dat de daardoor ontstane vrijstaande zijmuur, ("scheimuur" of "brandmuur") als gevel afgewerkt en afgedekt wordt (met dezelfde materialen als de hoofdgevel) door de zorgen en op de kosten van de bouwer van het laatst toegelaten gebouw.
- f) Op de plaatsen waar op het plan de scheiding is aangegeven tussen te zone met verplicht schilddak

(zie teken in de legende : )

en de zone waarin het plat dak kan toegestaan worden dient steeds de goede overgang verzekerd te worden door een zijdelings afhellend dakvlak – schilddak – van het laatste – of eerst - gebouw met dak, afhellend tot op iets boven het aanpalend gebouw met plat dak. Gebeurlijke hoogteverschillen waardoor zichtbare gedeelten van scheidsmuren blijven bestaan zullen verplichtend in gevelsteen opgetrokken en behoorlijk afgewerkt worden, zoals bepaald sub. e).

- g) Voor de aanhorige en bijgebouwen met niet meer dan één bouwlaag (dus enkel gelijkvloers) is de keuze tussen hellend dak op plat dak vrij.

## OVER AUTOGARAGES, INRITTEN en PARKEERRUIMTEN

### Art. 12. AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN en in de ZONES voor TUINEN

#### a) Plaatsing

##### 1) In de zijtuinstroken:

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

##### 2) In de zones voor tuinen:

- Voorgevel binnen de eerste 10 m. van de strook voor tuinen;
- Maximumbreedte 3 m. ; maximum diepte 6 m.
- Een zijgevel op de perceelgrens.

#### b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.

#### c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen ;
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Plat dak of zadeldak, doch verplichtend gelijkvormig en met dezelfde hoogte en dakvorm voor iedere groepering van meerdere autobergplaatsen.

NOTA

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook of de eerste 10 m. van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- 1) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgende de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Art. 13. HELLENDE OP- EN AFRITTEN \*

a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden

b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :

afritten toegelaten;

opritten toegelaten op minimum 3 m. afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50 m. boven het trottoirniveau.

Art. 14. PARKEER-, LAAD- EN STOPPLAATSEN \*

I. Parkeerruimte

A. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingcapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.

2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder B, 8, c.

3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden

betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavig lid niet van toepassing.

Art. 14. Parkeer-, laad- en stopplaatsen – vervolg \*

4. De parkeerruimte, die niet in een gebouw is voorzien moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60 pct. van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden de normen voor alle woongebouwen.

5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit :

Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald.

Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

aard of bestemming van het gebouw	aantal parkeerpl.	per bouweenheid
* - sociale woningen min. 60%	1	1 woning – aanleg
(groepsbouw)		v.h. aantal woningen
- woongebouw of vergroting m <sup>2</sup> vloer- van bestaande vloeropper- met ver- vlakte met 50% of meer	1	1 woning van 150 opp. (verbouwing groting van 50 m <sup>2</sup> : plaats méér)
- bedrijfsgarage )		
- café )		
- garage (werkplaats) )	1	50 m <sup>2</sup> of fractie
van		
- kantoor )		vloeroppervlakte
- restaurant )		
- winkel )		
- distributiecentrum )		
- hypermarkt )		
- superbazar )	1	10 m <sup>2</sup>
vloeroppervlakte		
- superette )		
- supermarkt )		
- ambachtelijk gebouw )		
- fabriek )		
- industriegebouw )		
- kleinnijverheid )	1	100 m <sup>2</sup> of fractie

- nijverheidsgebouw	)		
vloeroppervlakte			
- remise voor voertuigen	)		
openbaar vervoer	)		
<hr/>			
- bioscoop	)		
- concertzaal	)	1	10 zitplaatsen
- schouwburg	)		
- vergaderzaal	)		
<hr/>			
- sporthal	)	1	10 zit- of staanplaatsen
- bejaardentehuis	)	1	3 woningen
- hotel	)	1	3 kamers
- kliniek	)	1	4 bedden
- motel	)	1	1 kamer
- onderwijsinrichtingen			
- kleuterschool		1	1 klas
- lagere school		1	1 klas
- lyceum		1	1 klas
- technische school meisjes	1		1 klas
- middelbare school	1,1		1 klas
- normaalschool		1,1	1 klas
- atheneum	1,2		1 klas
- lagere school voor b.o.		1,4	1 klas
- technische school jongens	2,0		1 klas
- hogere technische dagschool		3,0	1 klas
- instituut verpleegkunde	4,0		1 klas
- hogere technische ???	???		1 klas

## B. Opmerkingen

### 1. Berekening van de vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen.

De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend.

Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20 m. meegerekend.

### 2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- voor boxengarages: 5,00 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte
- voor afgesloten ruimten: 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte
- voor stalling in open lucht: 5,50 m x 2,50 m

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder letter D.

### 3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.



Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder de letter A, punt 2, dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw. Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven.

Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd vóór de voormelde datum kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd. De nodige bewijsstukken moeten door de aanvrager worden voorgelegd.

5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantooroppervlakte beschouwd.

6. Gebouwen waarvoor geen bepaalde norm is vastgesteld

Voor de gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijsten van letter A punt 5, moeten in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.

7. De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m. gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 pct. bedragen.

8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

a) Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.

b) Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven onder nr. 2 bepaalde minimale afmetingen. op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.

c) Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte overeenkomstig een der modellen onder letter E.

d) Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt dan die waarop het hoofdgebouw wordt gebouwd, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd, afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw en

anderzijds dat er vanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen de aanwending van het terrein als parkeerruimte.

e) Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwingen aan een woonhuis moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.

### C. Afwijkingen

1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.

### 2. Ondergrondse parkeerruimte

In afwijking van hetgeen onder letter A, punt 1, is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante hoogbouw of bij andere omvangrijke gebouwen, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover :

- geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van 3 m. langs de perceelgrenzen;
- de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd;
- het dak van de garage plat is, niet meer dan één meter boven het maaiveld uitsteekt en bedekt is met een laag teelaarde van 30 cm dikte die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters;
- de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen;
- de helling van de afritten over een afstand van 5 m., gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.

### 3. Verplichting tot het bouwen van garages

In afwijking van de bepalingen onder letter A, punten 1 en 2, kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

D. 1 Parkeerruimte en toegangen – vakken 4,50 m x 2,25 m.

### **TEKENING ZIE ORIGINELLEN**

D. 2 Parkeerruimte en toegangen – vakken 5,50 m x 2,50 m.

### **TEKENING ZIE ORIGINELLEN**

### E. 1 Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer  
wonende te  
eigenaar van het gebouw te  
kadastraal bekend  
opgericht overeenkomstig de bouwvergunning  
afgegeven op \_\_\_\_\_ door het college van

Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ en bevattend (1)  
parkeerplaatsen, die nog niet werden in aanmerking genomen als parkeerruimte  
om te voldoen aan de door de bevoegde overheid terzake gestelde eisen ;

verder partij enerzijds genoemd ;

2. en de Heer  
wonende te  
bouwheer van (2)  
op het terrein gelegen  
kadastraal bekend

verder partij anderzijds genoemd ;

wordt het volgende overeengekomen:

1. de parkeerplaatsen op het bijgaand plan genummerd van tot \_\_\_\_\_ worden door de  
partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als  
parkeerruimte ten behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt  
opgericht ;

2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden de  
rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te  
brengen als parkeerruimten voor andere gebouwen, waarvoor het bestaan van  
parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het  
bekomen van de bouwvergunning ;

3. de partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het  
geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clausule in te lassen,  
waarbij onderhavige overeenkomst.

Gedaan te \_\_\_\_\_, de

De partij enerzijds

De partij anderzijds

Opgemaakt in drie originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt  
gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

-----  
(1) aantal

(2) bestemming van het gebouw, o.m. huis, flatgebouw, winkelhuis.

#### E. 2 Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte op een terrein

Tussen

1. de heer  
wonende te

eigenaar van het perceel te  
kadastraal bekend

en geschikt voor het plaatsen van \_\_\_\_\_ (1) personenwagens, zoals  
aangegeven op bijgaand plan, en die nog niet werden in aanmerking genomen als

parkeerruimte om te voldoen aan de door de bevoegde overheid terzake gestelde eisen ;

verder partij enerzijds genoemd ;

2. en de heer  
wonende te  
bouwheer van (2)  
op het terrein gelegen  
kadastraal bekend

verder partij anderzijds genoemd ;

wordt het volgende overeengekomen:

1. de parkeerplaatsen op het bijgaand plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds onherroepelijk ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte ten behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht ;

2. de partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvoor het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning ;

3. de partij anderzijds verbindt zich ertoe inde verkoop of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clausule in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.

Gedaan te , de

De partij enerzijds,

De partij anderzijds,

Opgemaakt in drie originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

-----

(1) aantal

(2) bestemming van het gebouw, o.m. huis, flatgebouw, winkelhuis.

Art. 15. LAAD- EN LOSPLAATSEN \*

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond.  
Hetzelfde geldt voor de schouwburgen.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

#### Art. 16. STOPPLAATSEN BIJ OPENBARE INRICHTINGEN \*

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

### DEEL III – BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ONDERSCHIEDEN BESTEMMINGSZONES

#### Art. 16. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

##### 1° Bestemming

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting.

Daarbij zijn eveneens toegelaten, doch enkel op de benedenverdieping d.i. gelijkvloers: winkels, handelszaken, ontspanningsgelegenheden, kantoren, verzorgende of ambachtelijke bedrijven voor zover deze noch door hun omvang noch door voortgebracht lawaai of reuk enige hinder kunnen verwekken voor het normaal en rustig woongenot.

Worden niet toegelaten gebouwen met uitsluitende kantoorfunctie, behoudens voor gebouwen ten behoeve van openbaar bestuur.

Gegroepeerde en gemeenschappelijke autobergplaatsen kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat zij toegang hebben vanaf een openbare weg die uitgerust is voor gemotoriseerd verkeer.

##### 2° Bebouwing

Aaneengesloten bouwwijze : elk gebouw is aan beide zijkanten begrensd door een gemeenschappelijke muur, opgericht op de perceelgrens.

Onderbrekingen in deze gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits het voorzien van twee tegenover elkaar opgerichte zijgevels, afgewerkt in gevelmaterialen en op afstand van 3 m. vanaf de gemeenschappelijke zijdelingse perceelgrens en na vastlegging in een goedgekeurde verkaveling of geregistreerde overeenkomst tussen de betrokken eigenaars.

Indien de bestaande toestand voor een behoorlijke bebouwing een afwijking vereist kan, ten uitzonderlijke titel, een onderbreking van minder dan 2 x 3 m. in de bouwrij toegelaten worden.

Indien autobergplaatsen voorzien worden, mogen deze niet meer dan de helft van de breedte van de gevel van het betreffende gebouw beslaan.

3° Hoogte : zie art. 6            zie voorbeeld

4° Dakvorm : zie art. 8        zie voorbeeld

5° Gevelmaterialen : zie art. 7

Art. 16. Zone voor gesloten bebouwing – max. 3 bouwlagen) – vervolg

PROFIELSHEMA

op het plan aangeduid {3 onder kapje in cirkeltje } of {3 onder streepje in cirkeltje }  
- schuin dak of plat dak volgens aanduidingen van het plan

**PLAN**

Art. 16. Zone voor gesloten bebouwing – (max. 2 bouwlagen) – vervolg

PROFIELSHEMA

op plan aangeduid {2 onder kapje in cirkeltje } = schuine daken verplichtend  
max. 2 bouwlagen

**PLAN**

PLANSHEMA : voorbeeld van inplanting der hoofdgebouwen, met overgang van hoofdgebouwen met 3 bouwlagen naar zone voor hoofd-gebouw met 2 bouwlagen, inplanting van garages in de bouwvrije zijtuinstroken, met overgang van bouwstrook met voorgevel op rooilijn naar strook met voorgevel achter zone voor voortuinen (Principe-schets)

**PLAN**

## Art. 17. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN EN OPEN RUIMTEN

### 1° Bestemming :

Tuinen, open ruimten, dienstgebouwen, bergplaatsen en werkplaatsen, voor zover ze geen hinder vormen voor het rustige karakter der woonwijk.

Gegroepeerde en gemeenschappelijke autobergplaatsen kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat zij een toegang hebben vanaf een openbare weg die uitgerust is voor gemotoriseerd verkeer.

### 2° Bebouwing :

Minimum een derde van de perceeloppervlakte binnen deze zone moet aangelegd en effectief onderhouden worden als tuin en beplante ruimten.

In deze zone is het oprichten van een bijgebouw zonder hoofdgebouw bestemd tot bewoning op het betrokken eigendomsperceel niet toegelaten.

### 3° Bouwhoogte :

Maximum 1 bouwlaag (enkel gelijkvloers)

De bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 m. tussen peil op begane grond en de bovenrand van het dak.

De hoogte der gebouwen mag op de erfscheiding niet meer zijn dan max. 3 m. ten overstaan van het normale grondpeil van de aangrenzende percelen en hoger binnen een hellend vlak van max. 45° tot ten hoogste 4 m. tussen het normale grondpeil van het perceel en de bovenzijde van een plat dak of de voet van een hellend dak.

### 4° Gevelmaterialen en dakbedekkingen :

zie art. 11.

### 5° Afsluitingen :

Behoudens de oprichting van gevels van bijgebouwen, kunnen afsluitmuren opgericht worden in baksteen met een maximum hoogte van 2 m. behoorlijk afgedekt en in gevelmaterialen afgewerkt, ofwel een groenblijvende haag (max. 2 m. hoog).

## Art. 18. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

### 1° Bestemming :

Alleenstaande of twee aan twee gekoppelde woningen, winkels, verzorgende of ambachtelijke bedrijven of instellingen voor zover zij geen hinder verwekken voor het rustige karakter en de schoonheid der woonwijk.

Groenaanleg en private wegen.

Indien den toestand van de bestaande terreinverkaveling of van bestaande gebouwen de aaneenbebouwing van méér dan twee woningen vereist, om een volledig afgewerkt en harmonisch geheel te bekomen, mag dit in deze zone toegelaten worden.

#### 2° Bebouwing

Bouwdiepte: maximum VIJFTIEN meter.

De minimumafstand tot de kavelgrenzen bedraagt 3 meter.

Voor achterliggende percelen met private toegang bedraagt deze minimum afstand 5 meter/

#### 3° Autobergplaatsen

Per woning dient één garage voorzien te worden.

Bij voorkeur zal deze garage met de woning één geheel uitmaken.

Indien dit echter onmogelijk is, mag een vrijstaande autobergplaats opgericht worden met een hoogte van maximum 2,50 m., een oppervlakte van maximum 40 m<sup>2</sup> en volledig afgewerkt in gevelmaterialen.

4° Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen zie art. 6

5° Dakvorm : zie art. 8 a), 9. a) en 11 b), c) en d).

6° Gevelmaterialen : zie art. 7.

#### 7° Tuinen :

Behalve de andersluidende bestemming op het plan, zijn alle niet bebouwde oppervlakten in deze zone bestemd tot tuinen en zijn daarop de bepalingen van art. 19. "zone voor tuinen" van toepassing.

#### Art. 19. ZONE VOOR TUINEN

Alle niet-bebouwde gedeelten der bouwzones vallen automatisch onder de bepalingen van dit artikel.

#### 1° Bestemming :

Uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en beplanting met bomen, heesters en levende gewassen.

#### 2° Bebouwing :

Is toegelaten met een beperkte grondbezetting van maximum 1/5 van de oppervlakte gelegen binnen deze zone en met een totale oppervlakte van niet meer dan 40 m<sup>2</sup> (autobergplaats, tuinhuisje of bergplaats).

#### 3° Bouwhoogte :

Niet meer dan 1 bouwlaag, ten hoogste 2,50 m. boven vloerpeil van het gebouw tot aan de voet van het dak.

4° Gevelmaterialen : zie art. 7.



Indien tegen de perceelgrens wordt gebouwd moet ook de muur, langs de gemeenschappelijke erfscheiding in gevelmaterialen worden afgewerkt tenzij wordt aangebouwd tegen een reeds bestaand gebouw.

5° Aanplantingen :

Aanplantingen of behoud van hoogstammige gewassen (minstens 1 per 100 m<sup>2</sup>) is verplichtend.

6° Afsluitingen :

Op de perceelgrenzen mogen uitgevoerd worden met een levend-groene haag (desgevallend versterkt met paaltjes en metaaldraad).

Hoogte: maximum 2 m. te meten boven het normale grondpeil op de perceelgrens.

zie overigens art. 2.b).

Art. 20. ACHTERUITBOUWZONE – VOORTUINEN

1° Bestemming :

Aanleg van tuinen en toegangspaden.

2° Bebouwing :

Is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.

Minstens de helft van de perceeloppervlakte in deze zone gelegen, moet als aangeplante groene ruimte ingericht worden.

3° Afsluitingen :

Langs de openbare weg : deze zal bestaan uit een afboording in steen van ten minste 30 cm en ten hoogste 60 cm hoogte waarachter een levende haag, behoorlijk onderhouden niet hoger dan 2 m.

Tussen de eigendomskavels : niet verplichtend en uitsluitend met levende haag, max. 2 m. hoog.

zie overigens art. 2 “erfscheidingen”.

Tuinen palend aan een openbaar voetpad mogen uitsluitend met levende hagen, geplant op ten minst 50 cm afstand van de grens van de weg, en onderhouden met een hoogte van maximum 2 m. Metaaldraad-afsluitingen zijn toegelaten doch moeten op tenminste 50 cm van de grens van het voetpad verwijderd staan en verplichtend ingeplant met levende haag.

4° Bepanting :

zie art. 19 zone voor tuinen.

Voor de hoekpercelen moet de beplanting, om het zicht op het kruispunt van de openbare weg vrij te houden, lager blijven dan 80 cm. hoogte, in het gedeelte gelegen buiten een hoek van 45° uit de bouwlijn, getrokken op het hoekpunt van het gebouw. zie schetsplan.

**SCHETSPLAN**

5° Afritten :

Afritten en opritten in helling naar geheel of ten dele onder of boven bodempeil gelegen autobergplaatsen zijn in deze zone verboden.

Art. 21. ZONE VOOR OPENBAAR NUT (wet stedenbouw art 48)

1° Bestemming :

Voor gebouwen, inrichtingen of ruimten van openbaar nut in zoverre zij het woongebied der omgeving niet schaden.

2° Bebouwing :

De gebouwen zullen voldoen aan de voorschriften van dit B.P.A. Op de maximale aangegeven hoogte kan uitzondering gemaakt worden voor afzonderlijke gedeelten b.v. als toren of ander monumentaal element en bedoeld om de openbare bestemming van het gebouw voor de omgeving tot uitdrukking te brengen. Grenst het perceel aan een andere zone voor bebouwing, dan zullen ook voor deze laatste de voorschriften vermeld onder dit artikel van toepassing zijn na de verwerving daarvan voor het betrokken openbaar bestuur.

3° Groenaanleg :

De gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (met inbegrip van alle gebouwen, private wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen) mag de helft van de perceeloppervlakte niet overschrijden. Minstens de helft der perceeloppervlakte moet ingericht worden als groenzone (tuinen, voetwegen, event. kinderspeelplaatsen, zitplaatsen e.d.)

4° Afsluitingen :

In levende hagen of groenschermen, langs de openbare wegen niet verplicht. Overigens geldt art. 23-1° "zone voor groenaanleg".

5° Gevelmaterialen :

zie art. 7 "Gevelmaterialen en dakbedekkingen".

6° Dakvorm :

a) Voor openbare gebouwen die opgericht worden binnen de stroken voor gesloten bebouwing en aansluitend tegen bestaande gebouwen gelden de voorschriften van art. 11.

b) Voor gebouwen van openbaar nut op te richten binnen de zone voor vrijstaande gebouwen of een daartoe verworven terrein en bestemd om als vrijstaande opgetrokken te worden, wordt de vormgeving en het uitzicht bepaald door de bestemming.

7° Bouwhoogte :

zie art. 6

8° Uitbreiding van het openbaar domein :

Voor oppervlakten die na goedkeuring van onderhavig B.P.A. bij het openbaar domein ingelijfd worden met bestemming tot openbaar nut, gelden bovenstaande bepalingen.

## Art. 22. ZONES VOOR GROENAANLEG

### 1° Bestemming :

Aanleg en behoud van openbare en private beplante groenruimten, langs of op de openbare wegen, op terreinen behorend tot het openbaar domein, die deel uitmaken van een geheel met landschappelijke waarde, zelf een merkwaardig landschap vormen, of welke als scherm of als inkledend element langs de wegen, rond de gebouwen of instellingen bedoeld zijn.

### 2° Bebouwing :

Aanleg van voetpaden, fietspaden is toegelaten. Kleinere speelplaatsjes tot sportpleinen kunnen in uitzonderlijke gevallen toegestaan worden mits ze voldoende inde omgevende groenzone kunnen integreren.

constructies, die er voor de normale exploitatie of voor de volksgezondheid in verband met de functie van deze zone nodig zijn, kunnen toegelaten worden , mits ze door hoogstammige aanplantingen voldoende afgeschermd worden. De aanleg van verharde rijstroken voor autoverkeer is toegelaten mits deze in totaal max. 3 m. breedte bedragen en uitsluitend bestemd zijn als enige bedieningsweg van bovengenoemde constructies.

### 3° Beheer :

Deze zones worden als private tuin of als openbaar park ingericht en onderhouden. Grotere oppervlakten vanaf 1 ha kunnen als land- of tuinbouwgronden behouden blijven of ingericht worden, mits het landschappelijk karakter van deze zone er niet door geschaad wordt.

Het vellen van bomen met een stamomtrek van 1 m. of meer, gemeten op 1 m. boven het maaiveld, is niet toegelaten tenzij voor aanleg van bovenvermelde constructies op voorwaarde dat hierdoor geen schade wordt berokkend aan de schoonheid der omgeving, tenzij om reden van goed beheer en veiligheid. In ieder geval dienen geveld bomen vervangen door nieuwe streekeigen hoogstammige aanplantingen.

### 4° Parkzone – aanduiding “p”

Samen met bovenstaande bepalingen gelden voor deze zone de voorschriften voor de gelijkname bestemmingszone van het gewestplan Antwerpen.

## Art. 23. ZONE VOOR HOOGSTAMMIGE AANPLANTINGEN

### 1° Bestemming :

Aanleg of behoud van openbare of private beplante groene ruimten, met hoogstammige bomen en aanvullende beplanting, dienende tot groenscherm en ter

verfraaiing van de openbare wegen en van het algemeen uitzicht van de bebouwde ruimten.

#### 2° Bebouwing :

Het oprichten van welkdanig gebouw ook in deze zones, is verboden.

Aan de in deze zone bestaande gebouwen mogen geen vergrotingen worden uitgevoerd.

Normale onderhoudswerken zijn evenwel toegelaten.

De betrokken besturen en eigenaars zijn gehouden deze oppervlakken aan te leggen, te beplanten en te onderhouden in het algemeen belang.

Voet- en fietspaden en tot het strikt noodzakelijke beperkte doorgangen voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer kunnen in deze zones aangelegd worden in zoverre zij het karakter van groenaanleg niet aantasten.

Het parkeren van voertuigen binnen deze zone en iedere daartoe bestemde aanleg of inrichting is verboden.

#### 3° Beheer :

Het vellen van bomen is niet toegelaten tenzij om reden van goed beheer en veiligheid.

Gevelde bomen dienen in dit geval op behoorlijke wijze binnen de kortste termijn vervangen te worden door nieuwe streekeigen hoogstammige aanplantingen.

Het aanwenden van deze terreinen tot het voor onbepaalde tijd stapelen en neerleggen van welkdanige materialen, ongebruikte elementen van openbare uitrusting, afbraakmateriaal of welkdanig, niet voor een welbepaald doel en op korte termijn in het openbaar belang aan te wenden, materiaal is verboden en te verbieden.

### Art. 24. OPENBARE WEGEN

#### 1° Algemeen :

De stroken in dit plan aangeduid als openbare wegenis zullen, in zover zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

#### 2° Bestemming :

Zijn weliswaar niet met een bijzondere aanduiding op plan weergegeven, doch maken integraal deel uit van de openbare wegen :

- de verharde rijstroken met hun uitrusting (zoals boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen...);
- parkeerplaatsen ;
- aanleg van voetpaden, wandelstraten, pleinen, kinderspeelpleintjes, groenaanleg, voor zover ze op plan niet expliciet werden aangeduid als “zone hoofdzakelijk bestemd voor voetgangersverkeer” art. 21, als “zone voor groenaanleg” art. 22 of als “zone voor hoogstammige aanplantingen art. 23.

### 3° Materialen :

De gedeelten bestemd voor de aanleg van rijwegen en parkeerplaatsen dienen d.m.v. materiaalkeuze en een duidelijke afboording visueel gescheiden te worden van de gedeelten bestemd voor de aanleg van voetpaden, wandelstraten, pleinen, groenaanplantingen; waar het verkeer zich hoofdzakelijk beperkt tot voetgangers en fietsers.

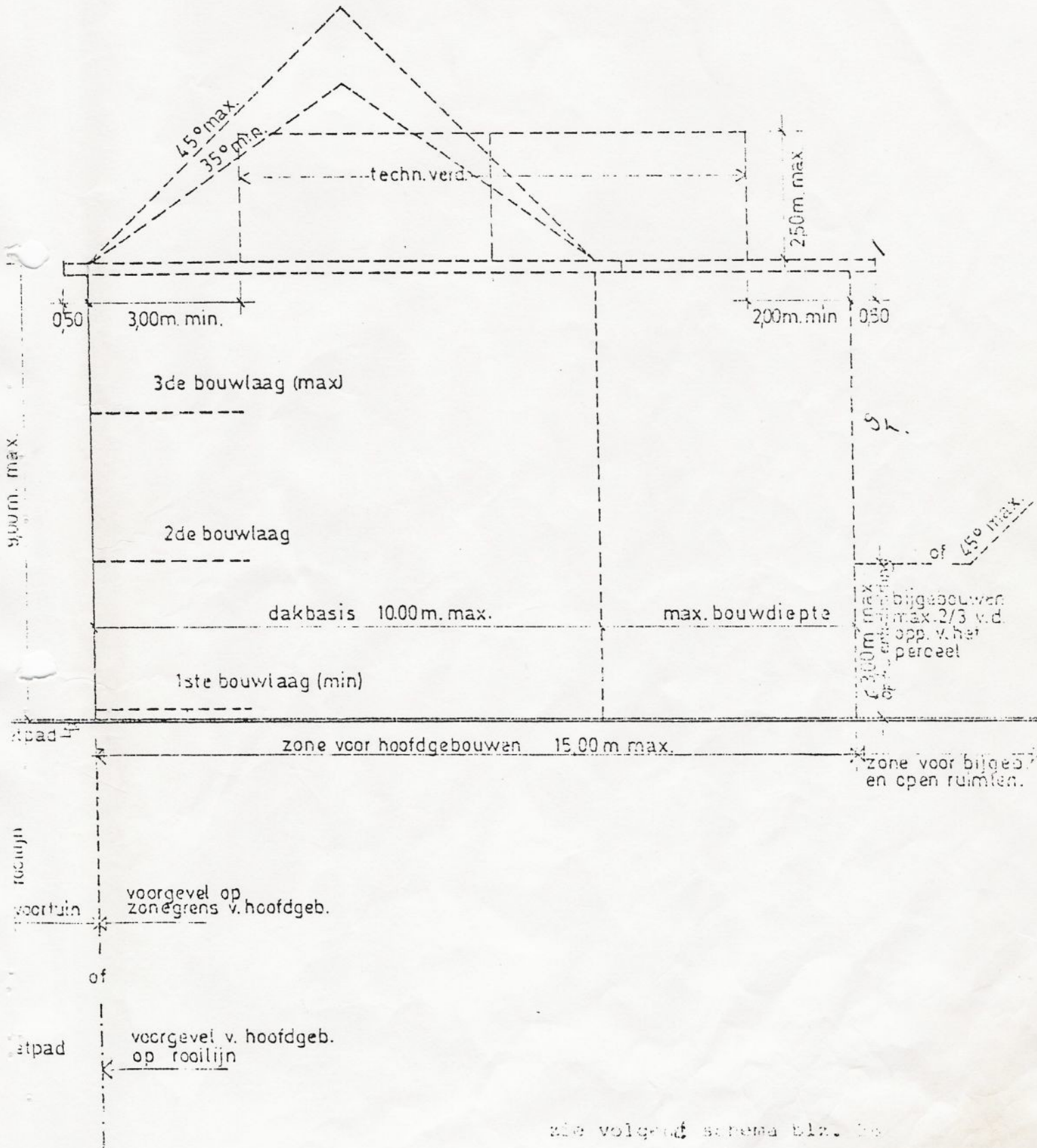
(Deel III. - Bijzondere voorschriften betreffende de ondergeschikte bestemmingszones - vervolg)

Art. 16. Zone voor gesloten bebouwing - (max. 3 bouwlagen) - vervolg

PROFIELSCHEMA

- op het plan aangeduid  $\hat{3}$  of  $\bar{3}$

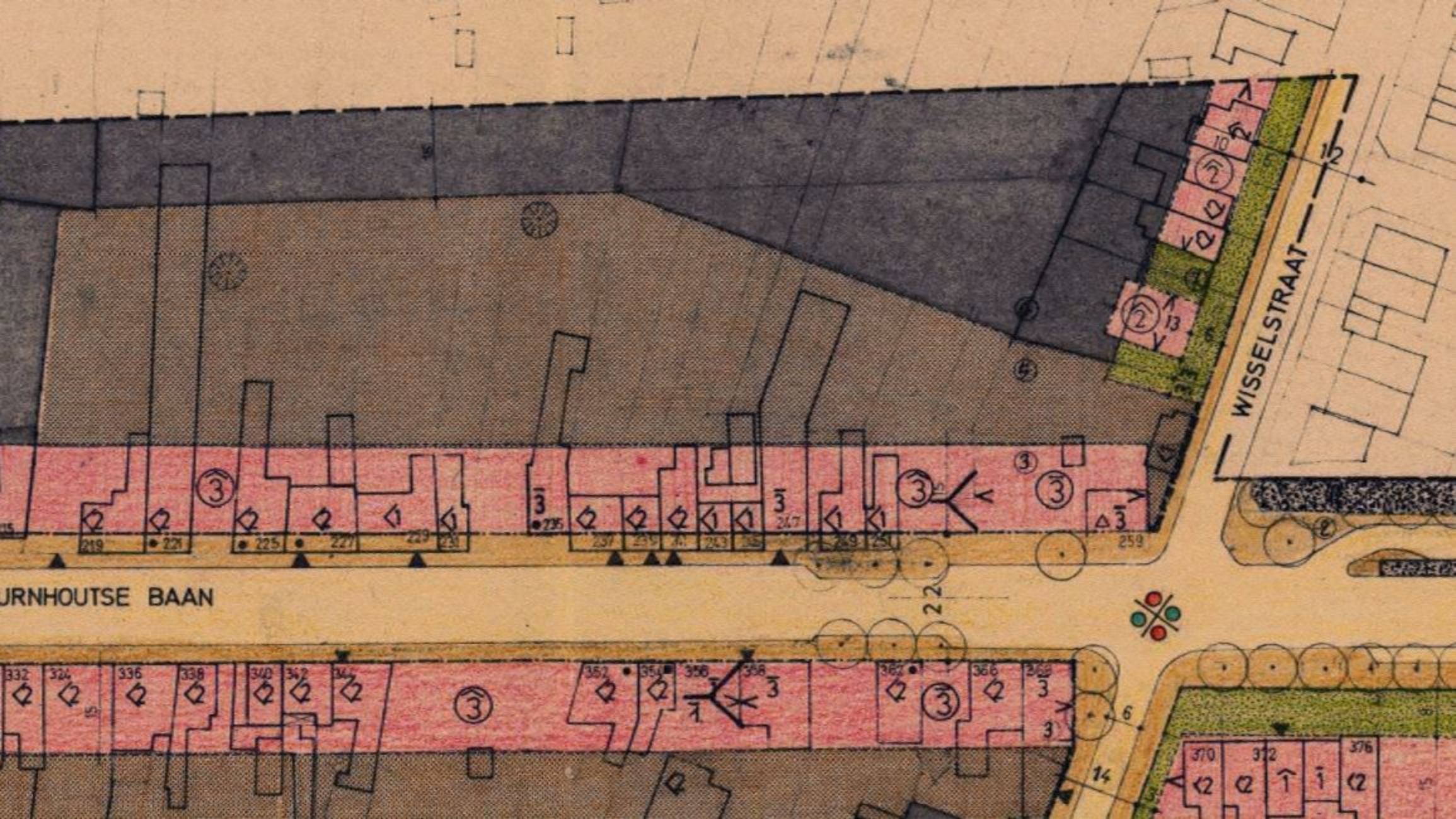
- schuin dak of plat dak volgens aanduidingen van het plan



zie volgend schema blz. 28







WISSELSTRAAT

URNHOUTSE BAAN



22

6

14

12

10

13

2



3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

2

2

2

2

2