

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

OMV_2023095832

Antwerpen, Zoersel, 2de Afd., Sectie B, nrs. 25g&28n
Heideweg

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ
VERKAVELINGSDOSSIER**

1 Artikel 1. Algemene bepalingen

1.1 Terminologie

Terminologie Voor de toepassing van het hiernavolgende wordt verstaan onder:

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Eéngesinswoning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één gezin;

Gebouw:

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

Hoofdbestemming:

bestemming van een gebouw voor meer dan 51% van het vloeroppervlak;

Nevenbestemming:

bestemming van een gebouw voor maximaal 49% van het vloeroppervlak;

Vloeroppervlakte (V)

De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend. de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50 m, eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

Vloerterrein (V/T)

De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de oppervlakte van de (bestemmings)zone.

Woning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één of meer gezinnen;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

1.2 Algemeen geldende voorschriften

1.2.1 Autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstrook

Behoudens andersluidende bepalingen in de hiernavolgende specifieke voorschriften, kan de oprichting van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat een verklaring (volgens typeformulier in

bijlage 1) kan worden voorgelegd die is ondertekend door de eigenaar van het aanpalende perceel van de zijgrens waartegen de autobergplaats wordt opgericht en waaruit blijkt:

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

Plaatsing

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

Afmetingen

- kroonlijsthoogte: max. 3 m

Welstand

- gevelmaterialen: vrijstaande gevels: in harmonie met het materiaal van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen; overige gevels: baksteen.
- dakvorm: plat dak.

1.2.2 Parkeren

Bij ééngezinswoningen dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden voorzien.

1.2.3 Erfscheidings

In de bouwvrije voortuinstrook:

- kunnen erfscheidingen worden uitgevoerd in esthetische en duurzame materialen, met een hoogte van maximaal 60 cm, met uitzondering van poortkolommen, waarvan de maximale hoogte 1,50 m bedraagt;
- een geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (maximumhoogte 1,50 m) kan hier eveneens toegelaten worden.

In de tuinstrook:

- tegen de zij- en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten (telkens met een maximale hoogte van 2,00 m):
 - hagen in streekeigen beplanting;
 - metalen draadafsluitingen;
 - een combinatie van beide;
- bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing:
 - een afsluitingsmuur in gevelsteen of een houten scheidingswand is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur met een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel en een maximumhoogte van 2 m.

1.2.4 Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn toegelaten op het dak van gebouwen.

1.2.5 Beplanting

Bij de beoordeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal rekening worden gehouden met beplantingsvoorstellen.

1.2.6 Reliëfwijzigingen

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 het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

1.2.7 Reclame

Elke publiciteit die storend is voor het landschap of straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden.

1.2.8 Toegankelijkheid

De openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her) aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.

1.2.9 Afwijking voor bijzondere gebouwen

Van de hiernavolgende bepalingen kunnen afwijkingen worden toegestaan voor gebouwen van openbaar nut, meer bepaald openbare nutsvoorzieningen. Deze afwijkingen moeten beperkt blijven tot kleine constructies, zoals bijvoorbeeld elektriciteitscabines. Grootschalige constructies kunnen niet vergund worden op basis van deze afwijkingsregel.

1.2.10 Verlichting

De verlichting in het plangebied moet tot een minimum beperkt worden door:

- a) enkel het doelgebied aan te stralen
- b) geen opwaartse verlichting
- c) het beperken van de hoeveelheid weerkaatst licht
- d) het gebruik van de best beschikbare technieken inzake verlichting

Artikel 2: Zone voor vrijstaande woningbouw (categorie voor gebiedsaanduiding 1: wonen)

1.3 Bestemming

Deze zone heeft als bestemming eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing.

1.4 Inrichting

1.4.1 Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels : 15 m

De ontworpen zijdelingse perceelsgrenzen staan loodrecht op de voorgevelbouwlijn, over een diepte van minimaal de voorziene bouwstrook.

1.4.2 Bebouwingsvoorschriften

Strook voor hoofdgebouwen

Plaatsing van de gebouwen:

binnen de op plan aangeduide strook voor vrijstaande bebouwing voorgevel op de voorgevelbouwlijn of max. 3 m achteruit zijgevels op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen

Afmetingen van de gebouwen:

voorgevelbreedte min. 7 m kroonlijsthoogte max. 6 m bij schuine daken en max. 7m bij platte daken nokhoogte max. 11 m

Welstand van de gebouwen:

Dakvorm:

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 60°.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.

Aanleg van de strook:

De niet-bebouwde delen van de strook voor hoofdgebouwen worden aangelegd zoals de voortuinstrook of tuinstrook.

1.4.3 Voortuinstrook

Aanleg van de zone

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 soorten. Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen en voor open terrasaanleg wordt aangewend mag worden verhard (max. 30% van de voortuinstrook) in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

1.4.4 Tuinstrook

Bebouwing

-Als het bijgebouw wordt opgericht in een gelijkaardig materiaal als het hoofdgebouw en met een plat dak, dan is plaatsing op de zijperceelsgrens toegelaten, voor zover het bijgebouw minimaal 10 m achter de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn wordt opgericht. Als het gebouw wordt opgericht binnen een afstand van 10 meter achter de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn, dan is plaatsing op de perceelsgrens enkel toegelaten mits akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel van de zijgrens waarop het bijgebouw wordt opgericht. De maximale toegelaten terreinbezetting van deze bijgebouwen bedraagt 10% van de kavel met een maximum van 75 m².

-Het oprichten van een tuinhuisje in hout is toegelaten, op voorwaarde dat dit op minimaal 5 m achter de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn en op 1 m van de perceelsgrenzen wordt geplaatst.

-Het aanleggen van een zwembad van maximaal 75 m² en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen is toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte van bijgebouwen bedraagt steeds 3,00 m.

Aanleg van de zone

Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten. Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen.