

VERKAVELINGSAANVRAAG

PROVINCIE

ANTWERPEN

GEMEENTE

SCHELLE

VAN GRONDEN
GELEGEN TE

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

KADASTRALE
GEGEVENS

1^E AFDELING – SECTIE C – NRS. 316E EN
316F

DATUM

16 MEI 2023

OPGESTELD
DOOR

VH&C BVBA
STEFAN VAN HERWEGEN
BEËDIGD LANDMETER – EXPERT

GUIDO GEZELLELAAN 110
2640 – MORTSEL
TEL. 03/440.02.68
FAX. 03/440.84.38
INFO@VHCLANDMETERS.BE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1 HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Eéngzinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen zijn ook toegelaten.

1.1.2 NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gebied is bestemd voor wonen met eventueel nevenbestemmingen die het karakter van de omgeving niet schaden.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie b) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. Complementaire functies hebben bijkomend een maximum van 100m ² . Horeca en nevenbestemmingen die overlast (geluid, geur, mobiliteit / parkeren, ... niet limitatief) veroorzaken zijn niet toegestaan.

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een natuurlijk aangelegde tuin is prioriteit. Bescheiden bijgebouwen zijn beperkt toegelaten. Tuinaanleg dient samen met art. 2.2. "bijgebouwen" en 3.5. "bufferzone" gelezen te worden. Een autobergplaats dient samen met art 2.2. "bijgebouwen" gelezen te worden.	<u>Zijtuinstrook</u> : verplicht één autobergplaats (garage of carport) zoals aangeduid op het verkavelingsplan (zone voor garage/carport) <u>Achtertuintrook</u> : enkel een tuinberging, poolhouse of kleine serre voor persoonlijk gebruik is toegestaan. Autobergplaatsen zijn niet toegestaan in de achtertuinstrook.

	<u>Zijn niet toegestaan in zij- en achtertuintrook:</u> constructies voor professionele activiteiten, voor bewoning, voor activiteiten met sterke geluidsproductie, en vergelijkbaar.
--	--

1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE (TUINSTROKEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. Bufferzones zijn groenzones die strikt te behouden zijn en natuurlijk aangelegd dienen te worden. De inrichting wordt bepaald in onderstaand artikel 3.5.	De niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzones voor tuinaanleg. De achterste zones in de achtertuinen zijn bestemd voor 'bufferzone'

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.1 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De loten zijn vooraan gelegen in 'woongebied met landelijk karakter', en achtereen in 'buffergebied'. Voorschriften buffergebied zie art. 3.5.	Vrijstaande bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan die in aanmerking komt voor een eengezinswoning. Garage of carport verplicht te voorzien in de zone voor garage/carport zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De voorgevel van de carport/garage van lot 2A moet op dezelfde positie gebouwd worden als de voorgevel van de garage/carport van lot 1A (5.00m van voorgevel lot 1A)

2.1.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aangeduide maten zijn de max. maten.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld als volgt: <ul style="list-style-type: none"> a) Max. 17m diep vanuit de voorgevelbouwlijn, gelegen 6m uit de rooilijn (KB 10/02/1967) en zoals aangeduid op het plan; b) De voorgevel van het hoofdgebouw moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn van de zone voor hoofdgebouwen. Maximaal 1/3 van de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3m terugspringen ten opzichte van de voorgevelbouwlijn. c) De achtergevel ligt binnen de bouwstrook aangeduid op het plan en bevindt zich op minimum 9m achter de voorgevel. d) De zijgevels: <ul style="list-style-type: none"> Op min. 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de

	bouwstrook aangeduid op het plan.
--	-----------------------------------

2.1.3 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aangeduide maten zijn de maximum maten. Maximaal voorkomend gabarit in de omgeving is twee bouwlagen + zadeldak of plat dak. Minimaal voorkomend gabarit in de omgeving is één bouwlaag + hellend dak. Vanuit standpunt harmonie met de omgeving kan de bouwheer kiezen tussen deze profielen</p> <p>Binnen het maximale bouwvolume worden split-levels toegestaan. Deze mogen zich vertalen in het beeld van de buitengevel, om een creatievere architectuur toe te laten. Om de beeldkwaliteit in de omgeving te harmoniseren, worden de maximale buitenmaten wel beperkt</p>	<p>a) <u>De voorgevelbreedte hoofdgebouw:</u> - minstens 9m en maximaal zoals aangeduid op het plan</p> <p>b) <u>De bouwdiepte:</u> - gelijkvloers max. 17m - eerste verdieping max. 13m - tweede verdieping (uitsluitend hellend dak) max 9m</p> <p>c) <u>De bouwhoogte</u> - Kroonlijsthoogte: in de strook tussen 0 en 13m bouwdiepte: zowel vooraan als achteraan maximaal 7.0m in de strook tussen 13 en 7m: maximaal 3,7m - Nokhoogte: Bij hellende daken maximaal 11.50m.</p> <p>d) <u>Vloerpas:</u> Min 0.15m en Max. 0,30m boven het trottoirniveau in het midden van het perceel</p>

2.1.4 VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen en dakvormen liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.</p>	<p>a) <u>Dakvorm:</u> - schuin dak met helling tussen minimaal 35° en maximaal 45°. - plat dak is toegestaan - kroonlijst- en nokhoogte: zie art. 2.1.3</p> <p>b) <u>Materiaalgebruik:</u> - gevels: gevelbaksteen, baksteen geveerd in lichte kleuren of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal. - bedekking van de schuine daken: pannen, leien, koper of zink - alle platte daken verplicht uit te voeren als groendak</p> <p>Het aanbrengen van thermische en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegestaan. Op platte daken dienen dergelijke panelen ingeplant te worden binnen een opwaartse hoek van 45° vertrekkende vanaf de kroonlijst (45°-regel) zodat ze minimaal zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein</p>

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.1 BIJGEBOUWEN: INPLANTING, VERSCHIJNINGSVORM, MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>a) Autobergplaats: alle loten dienen voorzien te worden van een autostaanplaats op eigen perceel. Het bouwen van een garage of carport in de voorziene zone in de zijtuinstrook is verplicht. Om een architecturaal geheel te vormen, dienen twee aanpalende constructies steeds dezelfde te zijn (dus ofwel twee garages naast mekaar, ofwel twee carports naast mekaar, elk met eenzelfde kroonlijsthoogte, zodat geen zichtbare wachtgevels worden gecreëerd).</p> <p>b) Een maximaal groene en natuurlijke aanleg van de tuinzone is na te streven</p>	<p><u>Inplanting, verschijningsvorm, materialen</u></p> <p>a) - Carport of garage verplicht. Mag enkel voorzien worden in de zone voor garage/carport zoals aangeduid op het verkavelingsplan, verplicht met de zijkant tegen de zijdelingse perceelsgrens. Twee autobergplaatsen die aan mekaar grenzen moeten verplicht hetzelfde worden uitgevoerd (dus ofwel verplicht twee garages, ofwel verplicht twee carports). De voorgevels moeten gelijk liggen op 5.00m van de voorgevel van de woning van lot 1A zoals aangeduid op het verkavelingsplan in het rood</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorm: Kroonlijsthoogte exact 3,5m gemeten vanaf het grondpeil. - Materialen carport en garage: moet architecturaal in harmonie zijn met de woning. <p>b) <u>Tuinberging / peelhouse / serre (toegelaten in niet-bebouwd gedeelte)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - op te richten in de achtertuin, binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter, verboden in de zone voor buffergebied <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal één volume, maximaal 12m² - Met één gevel op exact 1m van de zijdelingse perceelgrenzen, evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen. - minimaal 5m achter de achtergevelbouwlijn - zowel plat dak als hellend dak zijn toegestaan. Maximale bouwhoogte 3,5m. Platte daken verplicht uit te voeren als groendak. - materiaal: hout of architecturaal in harmonie met de woning

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 20m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Beperkte reliëfwijzigingen worden toegestaan ivf de aanleg van de tuin. Hellende op- en afritten zijn verboden. Ondergronds parkeren is niet toegelaten.

3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Kunstgras mag nergens gebruikt worden op de percelen Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden, terrassen, oprit en private parkings moeten voorzien worden met waterdoorlaatbare materialen. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenbeplantingen <ul style="list-style-type: none"> - max. breedte oprit tot aan de garage/carport: 3.00m - strikt noodzakelijk looppad naar de voordeur max. 1,5m breed - eventueel pad rond woning, max 1m breed - wandelpaden en oprit voor- en/of zijtuin zijn te combineren tot één verharding (waterdoorlatend) Er wordt slechts 1 overbrugging over de gracht voorzien ter hoogte van de oprit naar de garage/carport

3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd. Naast tuinberging / poolhouse / serre is een zwembad toegestaan in het niet bebouwd deel: — op te richten in de achtertuin, binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter, verboden in de zone voor buffergebied — maximaal één zwembad, maximaal 40m² inclusief verhardingen en afwerkingsmaterialen — inplanting: minstens 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen, evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen, in te planten achter de achtergevelbouwlijn.

3.4 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te garanderen kunnen er afsluitingen worden voorzien tussen de verschillende loten.	<p>AARD</p> <p>Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene scheidings aangebracht worden (hagen eventueel geassisteerd door een steundraad, draadafsluiting).</p> <p>Schuttingen, doeken, muren en vergelijkbare zijn niet toegelaten.</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>Hagen : max. hoogte 2m in de voortuinen: max. hoogte 0.75m</p>

3.5 BUFFERZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Loten 1B en 2B zijn gelegen binnen de grenzen van een buffergebied. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen de gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.</p> <p>Deze loten liggen in het verlengde van de bouwlotten 1 en 2 en dienen als 1 geheel met het aangrenzende bouwlot te worden beschouwd.</p> <p>Dit betreft een zone NON AEDIFICANDI</p>	<p>De loten 1B en 2B liggen in het verlengde van de aangrenzende bouwlotten 1A en 2A en dienen verplicht met de respectievelijke aangrenzende bouwkavel als 1 geheel te worden gehouden.</p> <p>Deze delen liggen in een zone NON AEDIFICANDI</p> <p>Alle constructies worden verboden: In deze zone mag geen enkele (ondergrondse) constructie worden opgetrokken of verhardingen worden aangelegd of niet levendige (groene) perceelafscheidings (zonder draad) worden voorzien</p> <p>De zone kan uitsluitend worden ingericht als 100% tuinzone met bijhorende (bij voorkeur altijd groene) streekeigen, inheemse beplanting. Enkel natuurlijke, inheemse en groene aanleg is toegestaan, bij voorkeur met een combinatie van laag- en hoogstammige beplanting</p>