

**Gemeente Schelle**  
**Verkaveling voor woningbouw**  
**“Frans Cretenlaan 50-60”**

**Stedenbouwkundige voorschriften**  
Dossier SHE 2048

september 2017

**IGÉAN**

Provincie: Antwerpen

Gemeente Schelle

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Schelle  
Fabiolalaan 55  
2627 Schelle  
Tel. : 03/871.98.30

Ontwerper: IGEAN dienstverlening  
Doornaardstraat 60  
2160 Wommelgem  
Tel: 03/350.08.11  
Fax: 03/353.34.10  
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer SHE 2048  
Opgemaakt: 30.01.2017  
Aangepast: 14.06.2017 aan bespreking gemeente d.d. 28.02.2017  
24.08.2017 aan bespreking gemeente 2.08.2017  
20.09.2017 aan bespreking gemeente 20.09.2017

Etienne Symens  
Ruimtelijk planner

## Inhoud

<b>Artikel 0: Algemene bepalingen .....</b>	<b>3</b>
<b>0.1. Terminologie .....</b>	<b>3</b>
<b>0.2. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>4</b>
0.2.1. Waterbeheer .....	4
0.2.2. Reliëfwijzigingen .....	4
0.2.3. Hoogspanningscabine .....	4
0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak (enkel van toepassing op art.2).....	4
0.2.5. Dakvensters en dakkapellen (enkel van toepassing op art.2).....	4
<b>Artikel 1: Zone voor woningbouw.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Bestemming .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Inrichting.....</b>	<b>5</b>
1.2.1. Bebouwing .....	5
1.2.2. Aanleg van de zone .....	7
<b>Artikel 2: Zone voor wonen .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Inrichting.....</b>	<b>8</b>
2.2.1. Strook voor aaneengesloten bebouwing .....	8
2.2.2. Tuinstrook .....	10
<b>Artikel 3: Openbare wegenis .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Bestemming .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Inrichting.....</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 4: lijst streekeigen heesters en bomen .....</b>	<b>13</b>

## Artikel 0: Algemene bepalingen

### 0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

**Achtergevelbouwlijn:**

denkbeeldige lijn die wordt uitgezet vanaf de voorgevelbouwlijn over de toegelaten bouwdiepte;

**Afstand tot de perceelsgrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bestaande kadastrale perceel of een ontworpen kavel;

**Afstand tot de zonegrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

**Bijgebouw:**

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

**Bouwlagen:**

het aantal bewoonbare verdiepingen;

**Bouwstrook (of strook voor bebouwing):**

strook of zone waarin een woning kan worden opgericht;

**Bouwvrije zijtuintrook:**

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 strook voor bebouwing;

**Constructie:**

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

**Dakbasis:**

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

**Gebouw:**

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

**Kroonlijsthoogte:**

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

**Meergezinswoning:**

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

**Nokhoogte:**

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan het hoogste punt van het gebouw;

**Perceelsgrens:**

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

**Terreinbezetting:**

de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw of al de gebouwen (buitenmuren inbegrepen en uitsprongen, terrassen en ondergrondse constructies niet inbegrepen) op de grond, uitgedrukt in procent t.o.v. de totale oppervlakte van de bestemmingszone waarbinnen het gebouw of de gebouwen gelegen zijn;

**Tuintrook:**

de zone gelegen achter de strook voor bebouwing;

**Voorgevelbouwlijn:**

denkbeeldige lijn die de grens vormt van de voortuintrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

**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.

## **0.2. Algemeen geldende voorschriften**

### **0.2.1. Waterbeheer**

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

### **0.2.2. Reliëfwijzigingen**

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte-verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

### **0.2.3. Hoogspanningscabine**

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften afgeweken worden voor het plaatsen van een hoogspanningscabine of gascabine.

### **0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak (enkel van toepassing op art.2)**

#### **Bij aaneengesloten bebouwing**

- uit de voorgevel:  
erkers, balkons, luifels: maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau en op minimum 50 cm van het verlengde van elke scheidsmuur.
- uit de vrijstaande zijgevel:  
alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwvrije zijtuinstrook.
- uit de achtergevel:  
terrassen, balkons: op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens; erkers zijn verboden.

### **0.2.5. Dakvensters en dakkapellen (enkel van toepassing op art.2)**

#### **Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:**

##### **Gevalen waarin oprichting is toegelaten:**

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten;
- op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.

##### **Plaats van oprichting:**

- gelijk met de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak of op maximaal 0,40 m achteruit en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

##### **Afmetingen:**

- maximum breedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 3 m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m.
- maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

## Artikel 1: Zone voor woningbouw

### 1.1. Bestemming

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen.

### 1.2. Inrichting

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	
Er wordt geopteerd om te werken met een projectzone met flexibele voorschriften om aan de ontwikkelaar de nodige vrijheid te geven om een kwalitatief woonproject te realiseren.  Een minimum aantal woningen wordt opgelegd om verdichting en efficiënt ruimtegebruik te garanderen.	<b>1.2.1. Bebouwing</b> De bestemming wordt per zone gerealiseerd volgens een globaal project, eventueel in verschillende fasen, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. <b>Hoofdgebouwen</b>	
	<b>Minimum aantal woningen</b>	35 woningen
	<b>Maximale terreinbezetting</b>	40%
	<b>Functies</b>	Naast woningen moet een gemeenschappelijke multifunctionele ruimte voor bewoners met een minimale vloeroppervlakte van 100m <sup>2</sup> voorzien te worden. Voor het opslaan van huishoudelijk afval dient bergruimte met de nodige verluchting, ondergronds voorzien te worden. Deze ruimte kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. De minimale oppervlakte van een individuele bergruimte bedraagt 5 m <sup>2</sup> per appartement. De bergruimte mag ook gemeenschappelijk worden voorzien aan dezelfde norm van minimum 5 m <sup>2</sup> per appartement.

Voor de gevels wordt geopteerd voor kleinschalige materialen.	<b>Plaatsing van de gebouwen</b>	Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone. Op minimum 5 m uit de rooilijn van de Frans Cretenlaan. Op minimum 10 m uit de grens met het aanpalende agrarisch gebied. Op minimaal 3 meter afstand tot de zonegrens met het zuidelijk gelegen woongebied..
	<b>Afmetingen van de gebouwen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouw langs de Frans Cretenlaan: Max. 3 bouwlagen (gelijkvloers, 1<sup>ste</sup> verdieping en dakverdieping) Schuine daken met een max. helling van 45 graden. Kroonlijsthoogte max. 7m en nokhoogte max. 12m Het gebouw mag centraal voorzien worden van een vierde bouwlaag met een kroonlijsthoogte van max. 10 m en een nokhoogte van max 15m en dit over max. 70 % van de gevelbreedte.</li> <li>- Achterliggende gebouwen: Maximum 2 urban villa's die onderling met elkaar met een gelijkgronds volume kunnen verbonden worden Kroonlijsthoogte: max. 10m Nokhoogte max: 17m</li> </ul>
	<b>Welstand van de gebouwen</b>	<p><b>Dakvorm</b> De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°. Platte daken zijn aan te leggen als groen dak voor zover ze niet gebruikt worden voor hemelwateropvang of als terras. Zonnepanelen kunnen ook geplaatst worden op een groen dak.</p> <p><b>Materialen</b> Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld. De gevels worden uitgevoerd in kleinschalige materialen.</p> <p><b>Buitenruimte</b> Elke woning dient te beschikken over een private buitenruimte. De minimale oppervlakte bedraagt 12m<sup>2</sup> voor appartementen op het gelijkvloers en minimaal 6m<sup>2</sup> in pandige terrassen voor appartementen op de verdiepingen.</p>

	<p><b>Bijgebouwen</b></p> <p>. Fietsenstallingen worden geïntegreerd in het gelijkvloers volume van de hoofdgebouwen of worden ondergebracht in een apart gelijkvloers bijgebouw dat opgericht wordt op min 3m van de zonegrens en op min. 8 m uit de rooilijn van de Frans Cretenlaan. Andere bijgebouwen zijn niet toegestaan</p> <p><b>1.2.2. Aanleg van de zone</b></p> <p><b>Parkeerplaatsen</b></p> <p>Per woning dienen minstens 1,2 parkeerplaatsen/autobergplaatsen voor bewoners ondergronds te worden voorzien binnen de projectzone. Per woning dienen minstens 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers boven- of ondergronds voorzien te worden, weliswaar niet in de voortuin langs de Frans Cretenlaan. De toegang tot de ondergrondse parking wordt gesitueerd nabij de Frans Cretenlaan. Per wooneenheid dienen minstens 2 fietsstalplaatsen voorzien te worden.</p> <p><b>Groenaanleg en afsluitingen</b></p> <p>De niet-bebouwde ruimte dient maximaal groen ingericht te worden als semi-publieke ruimte. Aansluitend aan de gelijkvloerse woningen mogen, met uitzondering van de voortuinen, private tuinen aangelegd worden met een diepte van max. 6m. Tussen de tuinen zijn, over een afstand van 3 m achter de achtergevel, hagen in streekeigen beplanting of met beplanting begroeide metalen draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 m toegelaten.</p>
--	--



## Artikel 2: Zone voor wonen

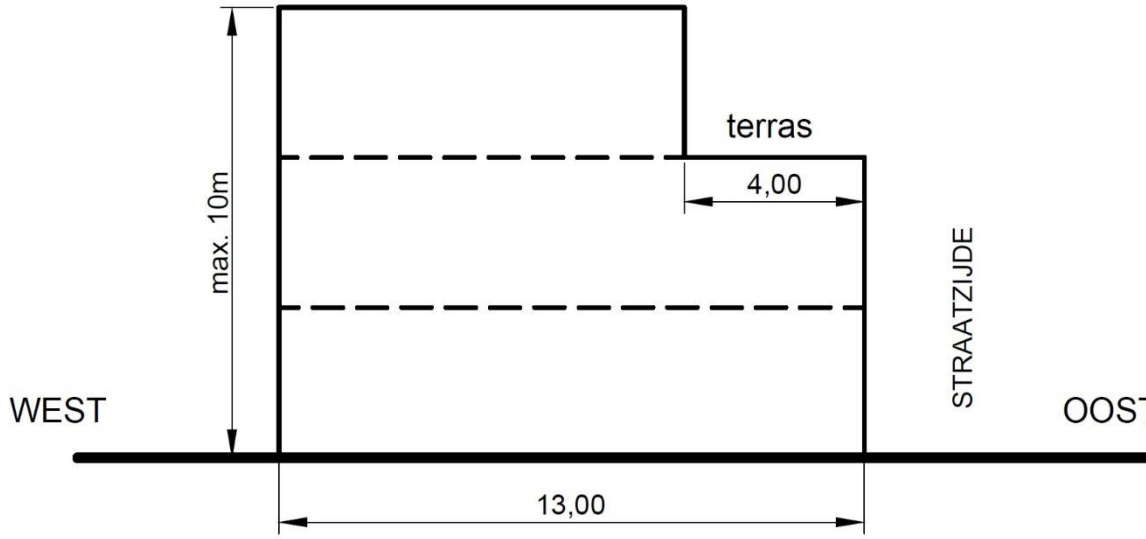
### 2.1. Bestemming

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Functies die veel verkeer genereren en hinderlijk kunnen zijn voor de woonfunctie, zoals handel en horeca, worden uitgesloten	Deze zone heeft als bestemming eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing. Complementaire functies zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen zijn tevens toegelaten voor zover deze functies een geringere oppervlakte dan de woonfunctie beslaan met een totale vloeroppervlakte van maximaal 45 m <sup>2</sup> .

### 2.2. Inrichting

#### 2.2.1. Strook voor aaneengesloten bebouwing

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
	<b>Plaatsing van de gebouwen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- binnen de op plan aangeduide strook voor aaneengesloten bebouwing;</li><li>- voorgevel op de voorgevelbouwlijn</li></ul>
	<b>Afmetingen van de gebouwen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Volgens volgend bouwprofiel:</li></ul>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwprofiel garandeert het open zicht op de oostelijk gelegen open ruimte.</p> <p>Er wordt geopteerd voor carports en geen autobergplaatsen om te vermijden dat de autobergplaats gebruikt wordt als bergruimte voor allerlei materialen en de auto's op straat staan.</p>	 <p><b>WEST</b>      <b>OOST</b></p> <p>max. 10m</p> <p>13,00</p> <p>4,00</p> <p>terras</p> <p>STRAATZIJDE</p> <p><b>Welstand van de gebouwen:</b></p> <p><b>Dakvorm:</b> Plat dak Platte daken zijn aan te leggen als groen dak voor zover ze niet gebruikt worden voor hemelwateropvang of als terras. Zonnepanelen kunnen ook geplaatst worden op een groen dak</p> <p><b>Carports:</b> Inpandige carports zijn verplicht te realiseren volgens de aanduiding op plan. De carport mag naar het openbaar domein niet afgesloten worden.</p> <p><b>Materialen</b> Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>gevels:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepiestering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen;</li> <li>-</li> </ul>

### 2.2.2. Tuinstrook

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>Bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van een tuinhuisje in hout met een maximale oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> en een hoogte van max. 3 m is toegelaten op minimaal 5 m achter de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn en op minimum 1 m van de perceelsgrenzen</li> </ul> <p><b>Aanleg van de zone</b></p> <p>Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden. Structurerende aanplantingen zoals hagen, moeten uitgevoerd worden met streekeigen soorten volgens de lijst gevoegd in bijlage.</p> <p>Erfscheidingsgrenzen op de zijperceelsgrenzen zijn toegelaten onder de vorm van hagen in streekeigen beplanting of met beplanting begroeide metalen draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m.</p>

## Artikel 3: Openbare wegenis

### 3.1. Bestemming

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
	Openbare wegenis. Binnen het openbaar domein gevormd door deze wegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, TV-distributie, telefoon, riolering, enz... worden aangelegd.

### 3.2. Inrichting

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
	Constructies in functie van de bestemming (zoals bvb. aanleg van de weg en openbaar groen, aanleg van parkeerplaatsen, verlichtingsapparatuur, wegwijzers en seinborden, kunstwerken, straatmeubilair, al of niet overdekte fietsenstallingen en infrastructuur van nutsmaatschappijen) zijn toegelaten.

## Artikel 4: Groene ruimte

### 4.1. Bestemming

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Openbare groene ruimte.

### 4.2. Inrichting

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
)	Deze strook is aan te leggen als een dicht groenscherm met streekeigen bomen en heesters.

## Bijlage 4: lijst streekeigen heesters en bomen

Acer campestre	veldesdoorn of spaanse aak
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pubescens	zachte berk
Berberis vulgaris	zuurbes
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus mas	gele kornoelje
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Genista anglica	stekelbrem
Genista pilosa	kruipbrem
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	gewone liguster
Lonicera periclymenum	wilde kampernoelie
Lonicera xylosteum	rode kampernoelie
Mespilus germanica	mispel
Myrica gale	gewone gagel
Populus tremula	ratelpopulier of esp
Prunus avium	zoete kers
Prunus cerasifera	kerspruim
Prunus institia	kroos
Prunus padus	vogelkers
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Rhamnus catharticus	wegedoorn
Ribes nigrum	zwarte bes
Ribes rubrum	aalbes
Rosa canina	hondsroos
Rosa rubiginosa	eglantier
Salix alba	schietwilg
Salix aurita	geoorde wilg
Salix caprea	waterwilg of boswilg
Salix cenirea	grauwe wilg
Salix fragilis	kraakwilg
Salix purpurea	bittere wilg
Salix viminalis	katwilg
Sambucus nigra	gewone vlier
Sarothamnus scoparius	brem
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	winterlinde/kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	zomerlinde/grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep
Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
Viburnum opulus	gelderse roos