

# VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Provincie Antwerpen

Gemeente **ZANDHOVEN**

Deelgemeente **PULLE**

## Verkaveling voor Woningbouw

van grond gelegen **Berkendreef-Mastendreef**

**Sectie C nrs. 96/S & 96/T**

Stedenbouwkundige Voorschriften

VERKAVELINGSVERGUNNINGNUMMER: ..... /.....

Gevoegd bij

de **VERGUNNING** van

het College van Burgemeester en Schepenen

dd°

**05 JAN. 2015**

## 1. Algemene Bepalingen.

### 1.1. Terminologie

Achtergevelbouwlijn	Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtertuin
Achertuin	Strook tussen de achterste perceelgrens en de achtergevel bouwlijn
Aaneengesloten gebouw	Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst
Autobergplaats	Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig ambacht of handel
Autostalplaats	Gebouw of open constructie met dak geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig ambacht en handel
Bebouwingsindex	De oppervlakte van de projectie van de gebouwen, constructies en verhardingen op de terreinoppervlakte inclusief uitsprongen, terrassen en ondergrondse constructies, t.o.v. deze terreinoppervlakte
Bijgebouw	Het samenstellen, het optrekken, het maken van een gebouw, dat een voor mensen toegankelijke, geheel of gedeeltelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw
Bouwbreedte	Breedte van een bouwwerk gemeten op de voorgevel bouwlijn
Bouwdiepte	Diepte van een bouwwerk gemeten vanaf de voorgevel bouwlijn
Bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk of constructie gemeten vanaf het straatniveau tot het hoogste punt van dat bouwwerk of constructie
Bouwlijn	De strook voor hoofdgebouwen wordt afgebakend aan de hand van de bouwlijnen, i.c.p. voor bouwlijn, achterbouwlijn en zijbouwlijn - De voorbouwlijn wordt bepaald door de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de rooilijn. De strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn wordt ingenomen door de voortuin. - De achterbouwlijn wordt bepaald door de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw achter de voorbouw. De strook tussen de achterbouwlijn en de achterste perceelgrens is de achertuin - De zijbouwlijn wordt bepaald door de minimale afstand van de vrijstaande zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen
Bouwwolume	Tenzij expliciet andersgesteld wordt hiermee het brutobouwwolume bedoeld. Het brutobouwwolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. (Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het hoofdgebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bv een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte)
Constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds
Dakkapel	Uit het dakvlak springende uitbouw
Dakpaneel	In het dakvlak liggend venster, zonnepaneel of zonneboiler
Erker	Uitbouw op een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt
Extensief groendak	Groendak (zie verder) met lage begroeiing zoals mossen en kruiden (vegetatiedak)
Gebouw	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
Gekoppelde bebouwing	Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen met aaneengesloten voorgevels
Gevel	Buitenmuur van een gebouw
Groendak	Begroeid dak dat minstens bestaat uit een wortelvaste laag, een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of meer dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwwolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen
Hoofdzakelijk vergund	Een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij ten minste 90 % van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft
Intensief groendak	Groendak waarop planten, struiken en/of bomen geplant zijn (daktuin)
Kamer	Kamer: is een woonruimte die niet autonoom kan functioneren zoals een wooneenheid autonoom kan functioneren
Kavelbreedte	Breedte van een perceel gemeten op de voorgevelbouwlijn
Kaveldiepte	Diepte van een perceel gemeten van de voorgevel bouwlijn
Kopgebouw	Gebouw aan het begin of het einde van een aaneengesloten rij van bebouwing. De kopgevel is de vrijstaande zijgevel gericht naar of gelegen aan een niet bebouwbaar zone vb toegangsweg/doorsteek of einde bestemmingszone.
Kroonlijst	Horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een gebouw gemeten tussen straatniveau en bovenzijde van de kroonlijst, dakgoot, dakrand of deksteen
Luifel	Aan de gevel opgehangen vaste constructie voor een afdak van een gebouw (geen uitklapbare zonnetenten)
Nevenfunctie	Een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdfunctie van ondergeschikt belang is. De nevenfunctie kan niet zonder de hoofdfunctie worden geïnstalleerd
Onderhoudswerken	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Overmacht	Een vernieling of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak, die de eigenaar niet kan worden toegerekend; o.a. blikseminslag, brand, natuurrampen, verkeersongevallen, stormschade, terroristische aanslag,...
Paviljoen	Een openlucht recreatief verblijf: luchtig gebouwd vrijstaand gebouw of constructie met openbaar karakter
Parkeerplaats	Een standplaats voor een voertuig die daarvoor speciaal aangelegd en uitgerust is. Een parkeerplaats kan overdekt zijn, zoals bij een autobergplaats of autostalplaats, of in openlucht voorzien zijn. Bvb kan een autostalplaats meerdere parkeerplaatsen hebben
Rooilijn	De lijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbare domein.
Scheidingsmuur	Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven
Sportveld	Een sportveld waar men een sport kan beoefenen in openlucht en waarvoor specifieke infrastructuur noodzakelijk is zoals verharding, verlichting, sportinfrastructuur, ... Met een sportveld wordt vb bedoeld een tennisveld, een basketbalveld, ...
Stabiliteitswerken	Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals: - Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen. - Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.
Straatniveau	Hoogste peil van de bestrating van de openbare weg
Tweede voorgevel	Bij hoekpercelen wordt er gemeten vanaf één en dezelfde rooilijn, de gevel gelegen aan de andere rooilijn wordt de tweede voorgevel genoemd
Tweede voortuinzone	Is de tuinzone, bij hoekpercelen, tussen de tweede voorgevel en de rooilijn. Deze zone behoort tot de voortuinzone.
Uitbouw	Deel van het hoofdgebouw dat buiten het toegelaten hoofdvolume wordt voorzien. In de uitbouw zijn de functies en bestemmingen van het hoofdgebouw toegelaten.

Uitbreiden	Aanpassingswerken aan een bestaande constructie, buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering
Uitsprong	Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden
Verharding	Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten
Voorgevel bouwlijn	Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de voortuin of tussen de strook voor hoofdgebouwen en de openbare weg indien de grens op de rooilijn wordt geplaatst.
Voortuin	Strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
Vrijstaande bebouwing	Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
Vrijstaande gevel	Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd
Waardevolle bouwwerken	Gebouwen of constructies die beschermd zijn als monument of dorpsgezicht of die opgenomen zijn in de atlas van bouwkundig erfgoed. Deze gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan
Woning	Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin
Wooneenheid	Is een woonruimte die autonoom kan functioneren, die naast de leefruimte beschikt over een eigen toilet, een eigen douche of bad en een eigen keuken of kitchenette.
Zijtuin	Strook tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een gebouw. De diepte is gelijk aan die van de bouwdiepte.
Zone	Op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld gebruik bestemd is

## 1.2. Definities functies binnen bestemmingscategorieën

Ambacht	Gebouw bestemd voor de productie en verwerking van goederen, de opslag van goederen, een garage (autoherstelplaats)
Dienstverlening	Onder dienstverlening valt bijvoorbeeld reusbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons
Eengezinswoning	Woning voor één gezin inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen
Gemeenschapsvoorzieningen	Cultuur en cultus: bibliotheek, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen, cultureelcentrum, verzorgende functie, jeugdherberg-overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau) post, concertzaal of schouwburg van de gemeenschap
Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	Ambacht welke niet verweefbaar is met een woonomgeving omwille van milieuhinder o.v.v. geluid, geur,...., en daardoor enkel op een bedrijventerrein kan integreren
Horeca	Hotel, restaurant, café, feestzaal, frituur, dancing, bioscoop, concertzaal, schouwburg
Kinderopvang	Er zijn drie vormen van kinderopvang, met name kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en gastouderopvang <u>Kinderdagverblijven</u> , ook wel crèche genoemd: opvang kinderen tot vier jaar in een vaste groep <u>Buitenschoolse opvang</u> : opvang van schoolgaande kinderen buiten de schooltijd <u>Gastouderopvang</u> : (is gelijk aan onthaalouder) kinderen worden opgevangen in de hoofdverblijfplaats van een gastgezin. Een gastouder mag maximaal acht kinderen tegelijk opvangen
Kleinhandel	Gebouw bestemd voor het uitstallen van goederen gericht op de verkoop inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen bij de winkelfunctie met uitsluiting van enig ambacht
Meergeneratiewoning of kangoeroewoning	Eengezinswoning met <ul style="list-style-type: none"> <li>- éénbijkomende wooneenheid voor familie tot de derde graad</li> <li>- met een duidelijke bouwfysische en functionele binding</li> <li>- binnen de normaal gehanteerde en gebruikelijke voorwaarde (o.m. inplanting bouwvolume, afwerking, ...)</li> </ul>
Meergezinswoning	Gebouw bestemd voor een bundel van eengezinswoningen in studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen
Onderwijs	Kleuter/ en peuterspeelplaats, lager, middelbaar, hoger en universitair onderwijs
Vrije beroepen	Algemeen als "vrij beroep worden gezien: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dienstverlening hoofdzakelijk bestaande uit een intellectuele prestatie voortvloeiend uit een voorafgaande opleiding en permanente vorming</li> <li>- de beoefenaar draagt persoonlijk verantwoordelijkheid en de dienstverlening gebeurt op een onafhankelijke wijze</li> <li>- de beroepsuitoefening is onderworpen aan een deontologie die in het beroepsstatuur is vastgelegd.</li> </ul> Voorbeelden van vrije beroepen zijn: advocaat, accountant- administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, landmeter-expert, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandartspecialist, tolk-vertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Loten 1a, 2a & 2b

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdgebouw heeft als functie het wonen. Er is gekozen voor open bebouwing voor de aansluiting met de bestaande omgeving. Meergezinswoning zijn hier niet wenselijk aangezien deze zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De oppervlakte van de toegelaten bebouwing van hoofdgebouw incl. bijgebouwen is beperkt tot 250 m <sup>2</sup> .

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Nevenbestemmingen zijn niet wenselijk aangezien deze zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden.	Complementaire functies tot max. 1/3 <sup>e</sup> oppervlakte gelijkvloers toelaten met volgende tekst (uit BVR 14-04-2000): § 3. Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. 3° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen hebben een voldoende diepte waardoor er de mogelijkheid bestaat voor het bouwen van een beperkt bijgebouw in functie van de tuinbeleving en het ondehoud.	Garage, autocarport, autostaanplaats, poolhouse, buitenkeuken en tuinberging.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de omgeving dient behouden te blijven.	Private tuinen. De niet-bebouwde delen moeten voor minimum 75% aangeplant zijn met groenmassieven of graszoden.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om aan te sluiten met de omgeving is er gekozen voor het type open bebouwing.	Open bebouwing. De oppervlakte van de toegelaten bebouwing van het hoofdgebouw incl. bijgebouwen is beperkt tot 250 m <sup>2</sup> .

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is niet toegelaten de volledige strook voor het hoofdgebouw te bebouwen. Een vrije inplanting is aangewezen om een open beleving te behouden.	Vrije inplanting van het hoofdgebouw binnen de bouwstrook gelegen: op 6m00 uit de rooilijn; op min. <del>3m00</del> 5.00M van de zijdelingse perceelgrens; zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is niet vastgelegd.  De kroonlijsthoogte wordt op max. 6m50 genomen omwille van de bijkomende eisen voor ventilatie en isolatie van de gebouwen.	Bouwdiepte: min. 9m00 Bouwbreedte: min. 9m00 en voor de loten 2a & 2b max. 2/3 van de perceelbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn. Kroonlijsthoogte: max. 6m50 Dakhelling: tussen 35° en 55° of plat dak Bouwhoogte: max. 15m00 Vloerpeil: max. 30 cm. Boven de meest nabije rand rijweg. Bouwoppervlakte: De totale bebouwde oppervlakte met inbegrip van eventuele bijgebouwen bedraagt max. 250 m <sup>2</sup> .

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Gevelmaterialen: Gevelsteen, bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal. Dakbedekking Hellende Daken: Pannen, leien, zink, koper Dakbedekking Platte Daken: Groen dak, EPDM-rubber, roofing

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een beperking gelegd op de oppervlakte van de bijgebouwen om te vermijden dat de bijgebouwen hetzelfde volume gaan aannemen als het hoofdgebouw. Verder is het niet wenselijk de achtertuin vol te bouwen.	Op het verkavelingsontwerp is de zone voor de bijgebouwen voor de loten 2a & 2b afgebakend als volgt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorgevel van het bijgebouw evenwijdig met en gericht naar het hoofdgebouw op min. 10m00 uit de achtergevelbouwlijn;</li><li>• 3m00 uit de achterste perceelgrens;</li><li>• 6m00 uit de rooilijn Mastendreef;</li><li>• Overige gevels:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Hetzij op de perceelgrens ;</li><li>○ Hetzij op 3m00 van de perceelgrens;</li></ul></li><li>• Binnen de zone aangeduid op het verkavelingsontwerp.</li></ul>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume dient te worden beperkt om het ondergeschikte karakter te benadrukken.	Bouwhoogte bij platte daken: <ul style="list-style-type: none"><li>• Min. 2m00 en max. 3m00.</li></ul> Bouwhoogte bij hellende daken: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kroonlijsthoogte: max 3m00;</li><li>• Helling: max. 45°</li><li>• Nokhoogte max. 5 m</li></ul> Hellende daken niet toegelaten op perceelgrens.  De bijgebouwen hebben een oppervlakte van max. 50m <sup>2</sup> . De oppervlakte van het hoofdgebouw incl. de bijgebouwen is beperkt tot max. 250m <sup>2</sup> .

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De bijgebouwen en het hoofdgebouw dienen samen één architecturaal geheel te vormen.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk.	Het reliëf van het perceel dient behouden te blijven. Het perceel ligt ongeveer gelijk met het niveau van de Mastendreef. Het vloerpeil van de woning is gelegen op maximaal 20cm boven de meeste nabije rand van de rijweg. Het regenwater dient op het perceel te worden opgevangen zonder een nadeel te vormen voor de naburen.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van het groene karakter is het aanleggen van verhardingen beperkt tot de noodzakelijke opritten, tuinpaden en een terras.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen ofwel materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet-bebouwde delen moeten voor minimum 75% aangeplant zijn met groenmassieven of graszode.

