

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VERKAVELING**  
**Arendonk, Papenvelden 11 t.e.m. 31 – afd. 2 sectie E nrs. 603 E en 603 F**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de omliggende bebouwing wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen worden uitgesloten. 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.

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de omgeving ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair. Horeca, kleinhandel en ambacht zijn omwille van de woonomgeving en de configuratie van de percelen niet toegelaten.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de 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 50 vierkante meter van het gelijkvloers.  Horeca, kleinhandel en ambacht zijn niet toegelaten.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) IN STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIJEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat bijgebouwen enkel mogen worden opgericht in de daarvoor bestemde zone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.	Bergplaats, autobergplaats, carport, tuinhuis en serre of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel, ambacht en wonen.  De gezamenlijke oppervlakte van de verschillende bijgebouwen mag niet groter zijn dan 50 m <sup>2</sup> .

De maximum toegelaten gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 50 m <sup>2</sup> . Alhoewel de strook voor bijgebouwen ruimer is (60 m <sup>2</sup> ), is er voor geopteerd deze strook niet in te perken, zodat de bouwheer de plaats voor het bijgebouw zelf kan kiezen, doch wel rekening houdende met de maximale oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> .	Bijgebouwen dienen opgericht te worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.
---	--

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. In de zijtuinstrook kan een autobergplaats of car-port gebouwen opgetrokken worden.	Private tuinen.  Autobergplaats of car-port in de zijtuinstrook van het hoofdgebouw: toegelaten.

### 1.4. PARKEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen en andere functies is van toepassing. De inplanting van een autobergplaats, carport of parkeerplaats in de tuin of zijtuinstrook zijn toegelaten of een garage inpandig in de woning zijn mogelijk.	Er dient verplicht een garage, carport of parkeerplaats voorzien te worden in de zone voor hoofdgebouw, zijtuinstrook of in de zone voor binnenplaatsen en tuinen.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kavel 1 komt enkel in aanmerking voor open bebouwing. Kavels 2 t.e.m. 11 komen enkel in aanmerking voor gekoppelde bebouwing.	Vrijstaande bebouwing voor kavel 1 en gekoppelde bebouwing voor kavels 2 t.e.m. 11, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan is de zone voor	Binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het

<p>hoofdgebouwen ingetekend.</p> <p>Ze zorgt voor een bewust gewild ritme, zodat alle woningen op een gelijke bouwlijn ingeplant worden.</p> <p>De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.</p>	<p>verkavelingsplan en verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevel minstens 50% van de max. bouwbreedte op de voorgevelbouwlijn én minstens 1,50 meter breedte op de voorgevelbouwlijn, gemeten vanaf de perceelsgrens waartegen gekoppeld moet worden. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevelbouwlijn te zijn en mogen max. 1 meter inspringen.</li> <li>- achtergevel op min. 9 en max. 17 meter achter de voorgevel;</li> <li>- vrijstaande zijgevel(s) op minimum 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, gekoppelde zijgevel tegen de zijdelingse perceelsgrens.</li> </ul>
---	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garanderen enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.</p> <p>De kroonlijsthoogte wordt bepaald tussen het normaal grondpeil en de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek.</p> <p>Kavel 1: Het bouwvolume is vrij te kiezen. Een maximum bouwhoogte en dakhelling wordt vastgelegd.</p>	<p>GABARIT</p> <p>Afmetingen gemeten vanaf het maaiveld, zijnde 20 cm boven de de as van het staatsniveau.</p> <p>Kavel 1:</p> <p>Bouwdiepte: minimum 9 meter.</p> <p>De kroonlijsthoogte dient minimaal 3 meter en maximaal 6,30 meter te bedragen.</p> <p>Nokhoogte: maximum 10,8 meter.</p> <p>Kavels 2 t.e.m. 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gelijkvloers minimum 9,00 meter en maximaal 17 meter, zoals aangeduid op het verkavelingsplan;</li> <li>- eerste verdieping minimum 9,00 meter en maximaal 13,00 meter;</li> <li>- dakbasis 9,00 meter.</li> </ul> </li> <li>- Bouwbreedte: minimum 6 meter en maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tot een diepte van 9 meter: kroonlijsthoogte 6,30 meter, nokhoogte: 10,8 meter;</li> <li>- van 9 tot een diepte van 13 meter: 6,30 meter</li> <li>- van 13 tot een diepte van 17 meter: 3,50 meter</li> </ul> </li> </ul> <p>VLOERPEIL</p> <p>Het vloerpeil wordt vastgelegd op 30 cm boven de as van het staatsniveau.</p>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling en rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt een</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaieid of gevelbepleistering.</p>

<p>maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p>	<p>Natuursteen, hout en zink met een maximum van 25% van het geveleppervlakte.</p> <p>Geen blinde gevels toegestaan. Gedeelten van scheimuren die vrij blijven moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in esthetisch en duurzaam materiaal.</p> <p><b>DAKVORM:</b> Kavel 1: hellende daken met een dakhelling tussen 35° en 55° of platte daken.</p> <p>Kavels 2 t.e.m. 11: zadeldak met een helling van 45° tot een bouwdiepte van 9 meter. Voor kopgebouwen mag dit uitgevoerd worden als wolfsdak. Plat dak vanaf een bouwdiepte van 9 meter tot de achtergevelbouwlijn en op de uitbouwen.</p> <p><b>Alle kavels:</b> Dakvensters zijn toegelaten; ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte bedraagt 1/2 van de gevelbreedte.</p> <p>Dakkapellen zijn eveneens toegelaten; ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte bedraagt 1/3 van de gevelbreedte.</p> <p><b>DAKMATERIAAL:</b> Voor hellende daken: dakpannen, leien, zink of riet. Platte daken: roofing, groendak, grint, rubber.</p> <p><b>ZONNEPANELEN:</b> Zonnepanelen op schuine daken zijn steeds toegelaten op voorwaarde dat de panelen evenwijdig met en max. 10 cm van het dakvlak verwijderd zijn en worden geplaatst op min. 1 meter van de zijgevel van het gebouw. Zonnepanelen op platte daken die in stelling geplaatst worden zijn enkel toegestaan mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van de panelen tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van de panelen;</li> <li>- de hoogte van de zonnepanelen beperkt blijft tot 1 meter boven het dakvlak.</li> </ul>
--	---

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De inplanting van bijgebouwen dient strikt te gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone. Er dient een minimale tuinstrook van 10 meter achter de achtergevelbouwlijn</p>	<p>Binnen de zone voor bijgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan en verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevel op de voorgevelbouwlijn, op 13 meter uit de achterste perceelsgrens;</li> </ul>

<p>ge vrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht genomen kan worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- achtergevel op min. 3 meter uit de achterste perceelsgrens;</li> <li>- vrijstaande zijgevel(s) op max. 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens waartegen gekoppeld wordt, gekoppelde zijgevel tegen de zijdelingse perceelsgrens.</li> </ul> <p>Voor autobergplaatsen en car-ports in de zijtuinstrook: in de zone aangeduid op het verkavelingsplan en verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevel op de voorgevelbouwlijn, op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw;</li> <li>- achtergevel op max. 12 meter uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw;</li> <li>- zijgevels op tegen de zijdelingse perceelsgrenzen.</li> </ul> <p>Bijgebouwen kunnen enkel opgericht worden gelijktijdig of na het hoofdgebouw.</p>
---	---

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 meter zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p><b>BOUWHOOGTE</b> De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3 meter.</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Het vloerpeil wordt vastgelegd op 30 cm boven de as van het staatniveau.</p>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verschijningsvorm van de bijgebouwen dient te worden afgestemd op de verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zodat één architecturaal geheel wordt bekomen.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering, hout. Natuursteen en zink met een maximum van 25% van het geveleoppervlakte.</p> <p><b>DAKVORM:</b> Enkel platte daken.</p> <p><b>DAKMATERIAAL:</b> Platte daken: roofing, groendak, grint, rubber.</p> <p><b>ZONNEPANELEN:</b> Zonnepanelen op platte daken die in stelling geplaatst worden zijn enkel toegestaan mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van de panelen tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van de panelen;</li> <li>- de hoogte van de zonnepanelen beperkt blijft tot 1 meter boven het dakvlak.</li> </ul>

### 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
Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen, ophogingen en het aanleggen van verharding verstaan.  Wijzigingen van het reliëf dienen steeds restrictief beoordeeld te worden.	Het vloerpeil van de gebouwen is bepaald op 30 cm boven de as van de weg, het maaiveldpeil kan worden voorzien op 20 cm boven de as van de weg. Eventuele reliëfwijzigingen dienen te worden opgevangen door een overgangshelling van 30° te creëren van het nieuw naar het natuurlijk maaiveld, in respect met de aanliggende percelen, rekening houdend met de waterhuishouding.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moet tot het minimum beperkt worden. Voorbeelden van waterdoorlatende materialen zijn: raattegels of systemen waarbij ingezaaid gras door bepaalde versteviging van de ondergrond berijdbaar wordt voor een voertuig, dolomietverharding, kiezelverharding, waterdoorlatende betonstraatstenen (poreus of verbreedde voeg).	Behoudens de noodzakelijke toegangen tot hoofd- en bijgebouwen en een terras van max. 30 m <sup>2</sup> dienen de onbebouwde gedeelte aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. Looppaden mogen een maximale breedte hebben van 1 meter, uit te voeren in waterdoorlatende materialen. Slechts één zijtuinstrook mag worden verhard met als doel een achtergelegen autobergplaats, carport of parkeerplaats te bereiken. De breedte van deze toegangsweg dient beperkt te worden tot maximaal 3,5 meter.

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Een terras en zwembad zijn toegelaten.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Om de privacy van deze percelen te vrijwaren kunnen draadafsluitingen, houten tuinafsluitingen of hagen geplaatst worden.</p> <p>Betonnen afsluitingen of tuinmuren zijn niet toegelaten.</p>	<p><b>AARD</b> Draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen. Betonnen afsluitingen of tuinmuren zijn niet toegelaten.</p> <p><b>AFMETINGEN</b> Maximale hoogte 2 meter. In de voortuinstrook mogen de afsluiting of hagen een maximale hoogte hebben van 1 meter.</p> <p><b>SCHEIDINGSMUUR</b> Enkel bij kavels 2 t.e.m. 11: de gemene scheidingsmuur mag achter de diepste gerealiseerde achtergevel worden doorgetrokken over een maximale lengte van 3 meter met een maximale hoogte van 2,50 meter. Uit te voeren in dezelfde materialen als de gevelmaterialen van het hoofdgebouw.</p>
--	---

Afgeleverd te Arendonk, 28 april 2016

Namens het gemeentebestuur

Kris Wouters

De gemeentesecretaris

Kristof Hendrickx

De burgemeester



