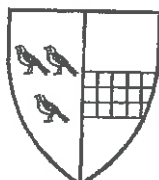


PROVINCIE ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT ANTWERPEN
GEMEENTE



WUUSTWEZEL

BIJLAGE VAN REP. N:

201910335

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Nr: 0772

Dorensweg 9, 11, 13, 13A

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Gezien en goedgekeurd
door het schepencollege van Wuustwezel

In zitting van:
20 november 2017

Op Bevel:

De secretaris, i.o.,

de Burgemeester,

L. Loos

D. Wouters

Voor loten 1,2,3 en 4

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING



1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling. Er wordt geopteerd voor gemengde eengezinswoningen (halfopen en gesloten). Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten mits deze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel ééngesinswoningen: als hoofdverblijf van een gezin, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten op alle loten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Dit geldt voor alle loten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel nevenfuncties, complementair aan het wonen, zoals handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100m ² binnen de bouwzone worden toegelaten. De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen. De woonfunctie moet behouden blijven als hoofdfunctie.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone voor bijgebouwen dienen gebouwd te worden. Garages worden niet toegelaten, deze moeten in het hoofdgebouw ingeplant worden of in de zone voor garages en bergingen De bijgebouwen zijn in functie van de woning, of de tuin zoals tuinberging, hok voor dieren, overdekt terras,...	Bijgebouwen zoals bv. berghok, tuinhuis, poolhouse, hok voor dieren, overdekt terras,... kunnen worden opgericht binnen de aangeduide zone voor bijgebouwen op het verkavelingsplan of binnen het hoofdvolume. Niet-overdekte zwembaden worden niet als bijgebouw gerekend. De eventueel bijhorende poolhouse wel. Garages worden ingeplant binnen de bouwzone van de hoofdgebouwen of in de zone voor bijgebouwen.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De niet bebouwde ruimte van het perceel is het deel van het perceel dat niet bebouwd is en niet tot het openbaar domein behoort.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>De niet bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als private tuin.</p> <p>In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofdgebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies.</p> <p>In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen oprit naar de garage en tuinpaden.</p> <p>Minimaal 70% van de niet-bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type 'halfopen bebouwing'	Bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dient gebouwd te worden binnen de maximale bouwzone.</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: op 6,00 meter van de rooilijn en 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen bij de halfopen bebouwingen.</p>	<p>De percelen voor halfopen bebouwing zijn minimum 10,00m breed.</p> <p>De hoofdgebouwen worden op 6,00m van de grens met het openbaar domein ingeplant.</p> <p>Hoofdgebouwen in halfopen bebouwing worden zodanig ingeplant dat ze aansluiten op het hoofdgebouw van een aanpalend perceel.</p> <p>Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de maximale bouwzone kan gebouwd worden met 2 bouwlagen onder een schuin dak.</p> <p>Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende weg genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoirniveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.</p>	<p>GABARIT Kroonlijsthoogte is 6.5 meter Nokhoogte.11 m. Met volgend profiel: 2 bouwlagen met zadeldak voor de eerste 9 meter diepte. Twee bouwlagen met plat dak (hoogte dakrand 6.5 meter) voor de volgende 4,00 meter en de laatste 4 meter met één bouwlaag met plat dak met een dakrandhoogte van 3.5 meter.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0.25 meter boven straatpeil.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>Geschikte gevelmaterialen zijn bv. gevelsteen, bepleistering, beton,... maar geen snelbouwsteen.</p> <p>Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden.</p> <p>Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (bv. leien,...)</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen, doch duurzaam en esthetisch verantwoord. De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen. Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden. Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden.</p> <p>DAKVORM Zie GABARIT 2.1.C</p> <p>Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.</p> <p>Dakkapellen zijn toegestaan voor zover ze in totaliteit per gevelvlak niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50m van de zijgevel worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De dakkapellen springen minimaal 40cm terug ten opzichte van de dakbasis. De kroonlijst moet dus steeds visueel doorlopen.</p> <p>WACHTGEVELS De keuze voor de bebouwingstypologie mag er niet toe leiden dat onafgewerkte situaties zoals wachtgevels worden bestendigd.</p> <p>De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met een gelijkaardig gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende(n). Een wachtgevel moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone voor bijgebouwen dienen gebouwd te worden.</p> <p>Om het groene karakter van de woonwijk te behouden en de tuinen te vrijwaren worden beperkingen opgelegd voor de bijgebouwen.</p> <p>De bijgebouwen zijn in functie van de woning, of de tuin zoals tuinberging, hok voor dieren, overdekt terras,...</p>	<p>Bijgebouwen hebben een bruto grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan.</p> <p>De inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bijgebouw moet ingeplant worden in de achtertuin binnen de zone voor garages en bergingen. - Het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens. - Een vrijstaand bijgebouw kan ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.

	<p>Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen vrijstaande woningbijgebouwen en aanhorigheden ook tegen een nieuwe, gemetste scheidingsmuur worden opgericht.</p> <p>Garages worden ingeplant binnen de bouwzone van de hoofdgebouwen of in de zone voor bijgebouwen.</p>
--	--

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Voor bijgebouwen op de grenslijn opgericht is de bouwhoogte 3 meter vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van het dak. Voor bijgebouwen op een afstand van 3 meter van de grenslijn gebouwd kan een schuin dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,00 meter, en een nokhoogte van maximaal 5.5 meter.</p> <p>Indien een bergplaats gezamenlijk wordt opgericht door 2 kaveleigenaars op de gemeenschappelijke perceelsgrens is toepassing van een zadeldak met nok evenwijdig met en ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens toelaatbaar.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toelaatbaar voor de terrassen en mits ze afwateren naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, op quasi hetzelfde niveau als het straatniveau.</p>	<p>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 eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder deze extra te belasten. Een ophoging van het terrein wordt toegestaan tot 25 cm boven het niveau van de straat.</p>

3.2. VERHARDINGEN

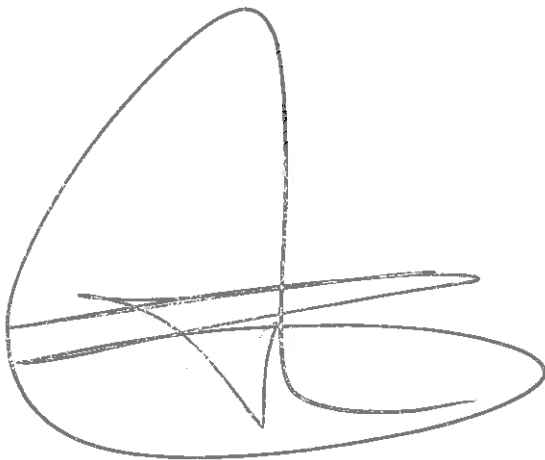
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies.</p> <p>In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen inrit naar garage en tuinpaden.</p> <p>Minimaal 70% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen.</p> <p>Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>De bouwrijpe zone dient als groene zone te worden ingericht. Het plaatsen van constructies is niet toegelaten in deze zone.</p> <p>Inrichtingselementen zoals bv. een speeltuig voor de kinderen is toegestaan in het niet-bebouwde gedeelte.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting nodig.	<p>AARD Op de perceelsgrens mogen enkel groene scheidingen aangebracht worden. (hagen, draadafsluitingen). Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.</p> <p>AFMETINGEN Afsluitingen: maximale hoogte 2,00 meter</p>



~~James M. ...~~
J