

GEMEENTE GEEL .

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Verkaveling J.Bens.

NEGEN (9) LOUEN.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

gevoegd bij het besluit van de Bestendige Deputatie,
dd. 8-4-1969

ONS BEKEND OM GEVOEGD TE WORDEN BIJ HET
BESLUIT VAN DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE
PROVINCIALE RAAD VAN ANTWERPEN D. D.

IN OPDRACHT:

DE PROVINCIALE GRIFFIER,

(w.g.) ROB. FICAVET

DE VOORZITTER

(w.g.) A. KINSBERGEN,

VOOR ÉENSLUIDENDE KOPIE:

VOOR DE PROVINCIALE GRIFFIER:

DE AFGEVAARDIGDE EERSTE ADVISEUR.

8-4-1969


J. VERSCHUEREN



Artikel 1 - ALGEMENE BEPALINGEN.

=====

1.01 - TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de ondefhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1° Aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
- 2° Bouwvrije zijtuinstrook : 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 bouwstrook.
- 3° Dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- 4° Huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
- 5° Voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die, op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
- 6° Vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
- 7° Vrijstaand gebouw : gebouw waarvan alle gevels vrij ten opzichte van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
- 8° Zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02 - DRAAGWIJDTE VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

De afgegeven verkavelingsvergunning houdt voor de verkrijger van een kavel geen garantie in nopens de bestemming van de in de verkaveling begrepen percelen of van de aan de verkaveling grenzende eigendommen.

Het is derhalve niet uitgesloten dat een of meer percelen overeenkomstig de zoning van een ontworpen of goedgekeurd aanlegplan, een andere bestemming dan die van woningbouw bekomen.

De waarborg dat ~~is~~ in de verkaveling begrepen percelen uitsluitend voor woningbouw zullen mogen worden aangewend, kan slechts worden bekomen door middel van verbintenissen door de betrokken partijen onderling aangegaan.

Artikel 1 - Algemene bepalingen (vervolg)

1.03 - DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die geheel of gedeeltelijk een andere bestemming bekomen zal de aanvraag om bouwvergunning door het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de procedure stommend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden overgemaakt.

1.04 - INTERPRETATIE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien is in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.05 - AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm(helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.06 - ALGEMEENGELDIGE VOORSCHRIFTEN.

1° Dakvensters

- a) op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten,
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden.
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
 - Op 0,40m uit de snijlijn van de dakbasis met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing:

- 1) uit de voorgevel :
Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
 - c) Overige uitsprongen : maximum 0,30m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel :
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.
- 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

4° Afsluitingsmuren

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfder tijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg :
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) :
 - 1) In de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt.
 - 2) In de zijtuinstrook : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m.
 - 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden.
 - bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing : afsluitingsmuren in baksteen zijn toegelaten in het verlengde van de scheidsmuren tot een maximumhoogte van 2 m.
De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is.

5° Hellende op- en afritten

- a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
Afritten toegelaten.
Opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50m boven het trottoirniveau.

6° Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maai-veld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit noodzakelijk is met het oog op de oprichting van en het nemen van toegang tot de gebouwen.

8° Afzonderlijke bijgebouwen

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw kan slechts worden toegelaten op percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

9° Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel (en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

- De voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn.
- De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst :
3 m .

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Plat dak.

NOTA.

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- 1) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel (en) ;
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde voorgevellijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Artikel 1 ← Algemene bepalingen

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

10° Parkeerruimte

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

1) bij opbouw of heropbouw

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw opgericht wordt en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1.- één personenwagen per woning voorzien in het op te richten gebouw;
- 2.- één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie;
- 3.- één personenwagen per 100 m² of fractie van 100 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op kantoorarbeid.

2) bij verbouwing :

Voor zover de bestaande vloeroppervlakte per bouwlaag en per kadastraal perceel met meer dan 50 pct. wordt vergroot moet, binnen de grenzen van het perceel waar de verbouwingen worden verricht en binnen een bouwstrook, tegelijkertijd een parkeerruimte worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1.- één personenwagen per bijkomende woning in het verbouwde gebouw ;
- 2.- één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² bijkomende vloeroppervlakte van alle lokalen betrekking hebbend op of bestemd voor een handelsexploitatie;
- 3.- één personenwagen per 100 m² of fractie van 100 m² bijkomende vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op kantoorarbeid.

OPMERKINGEN

- I.- Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen noch met verticale verbindingsruimten.
- II.- De vervanging van de hierboven in 1) en 2) bepaalde parkeerruimte door VOORAF GEBOUWDE autogarages met dezelfde stallingscapaciteit op een perceel gelegen binnen een straal van 400 m, gemeten vanaf de grenzen van het perceel waarop het hoofdgebouw wordt opgericht of verbouwd, kan door het schepencollege toegestaan of, wegens eisen in verband met de veiligheid en het gemak van het verkeer, opgelegd worden.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

- 1) Minimumafmetingen van elke stallingsplaats : 4,50m x 2,20m.
Voor boxengarages wordt de minimumbreedte vermeerderd tot 2,50m.
- 2) De parkeerruimte moet zodanig zijn ingericht dat elke stallingsplaats vanaf de openbare weg door een autovoertuig kan worden ingenomen zonder verplaatsing van meer dan één ander autovoertuig.

PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING IN HET LANDELIJK GEBIED.

01. BOUWSTROOK.

----- Diepte 30m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op 14m uit de wegas.

1° Bestemming : Eéngezinshuizen.

2° Bebouwingswijze : Vrijstaand.

3° Plaatsing van de gebouwen :

a) Vóór- en achtergevel : Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.

b) Zijgevels : Op minimum 6m afstand van de zijgrenzen van het perceel. De som van de afstanden van elke zijgevel tot de zijgrens van het perceel zal evenwel tenminste 1/3e moeten bedragen van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

4° Afmetingen van de gebouwen :

a) Voorgevelbreedte : Minimum 8m en maximum 2/3 van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

b) Bouwdiepte : Minimum 8m en maximum 20m.

c) Bouwhoogte : Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : 1) Hoofdgebouw : maximum 7 m.
2) Bijgebouwen : maximum 3 m.

5° Welstand van de gebouwen :

a) Dakvorm : Plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 60°.

b) Materialen : 1) Voor gevels :
Gevelsteen, natuursteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.
Geen zichtbare blinde gevels.

2) Voor de bedekking van de summe daken :
ofwel pannen ;
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen;
ofwel riet;
ofwel voor flauw hellende daken - dakvilt.

02. STROOK VOOR TUINEN.

----- Vanaf de bouwstrook tot de achtergrans van het perceel

1° Bebouwing : Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 3% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt.

2° Plaatsing : a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw : op minimum 30m achter de voorgevel van het hoofdgebouw (en op min. 10m afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw).

b) Overige gevels : op minimum 3m afstand van de perceelgrenzen.

3° Bouwhoogte : Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de onderkant van de dakoversteek : maximum 3m.