

Provincie Antwerpen

Gemeente **WUUSTWEZEL**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen: Slijkstraat

Afdeling 1 - Sectie D – Nummers: 966e en 968d

Stedenbouwkundige Voorschriften

5.00/11053/1460383.2

Gevoegd bij het **advies** van
de gewestelijke stedenbouwkundige
ambtenaar

14 SEP. 2012



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. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Ondanks de percelen voldoende ruim zijn om eventueel meergezinswoningen mogelijk te maken is dit niet in harmonie met de landelijke omgeving. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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 verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, 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 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningbijgebouwen kunnen dienst doen als autogarage, berging, werkplaats of voor de uitoefening van een verenigbare nevenactiviteit zoals eerder beschreven. Bewoning van de bijgebouwen is niet toegelaten.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw, met uitzondering van de woonfunctie.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hierin is de aanleg van een residentiële tuin voorzien in de ruimste zin en de mogelijkheid om auto's van bezoekers ordentelijk en in harmonie met de tuin te parkeren.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor het type 'half-open bebouwing' volgens de klassieke opvatting.	Half-open bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting ligt vast. Van de voorgevelbouwlijn kan niet afgeweken worden. De ligging van de achtergevelbouwlijn is binnen het bouwvolume beperkt vrij te kiezen tussen 9 en 17m uit de voorgevellijn.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: 17 meter diep en een respectievelijke breedte volgens aanduiding. a) Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op plan b) Achtergevel: op minimum 9m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook c) Zijgevels kopgebouwen: op min. 3m afstand van de zijgrens van het perceel zoals aangeduid op het plan

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume is beperkt vrij te kiezen met inachtnaam van de stedenbouwkundige voorschriften.	a) Voorgevelbreedte: gelijk aan de breedte van de betreffende bouwzone b) Vloerpeil: min. 20cm en max. 45cm boven de as van de rijbaan; zie plan c) Bouwhoogte: gemeten vanaf de as van de rijbaan tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek. • Voorgevel: 6m • Overige gevels: - tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel - tussen 9 en 13m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel - overige diepte: maximum 3.50m

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. De gebruikte materialen dienen duurzaam, ecologisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.	a) Gevelmaterialen: Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met architectonisch beton, hout, natuursteen, glas of metaal. Gedeelten van scheimuren die vrij blijven moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een esthetisch en duurzaam materiaal. b) Dakvorm en materiaal: Verplichte dakhelling van 45° of aan te passen aan bestaande dakhelling aanpaler ook al wijkt deze af van de voorschriften. Voor bedekking van schuine daken: pannen, (kunst-)leien of metaal; eventueel in combinatie met zonnepanelen of zonneboilers. Kleinschalige windturbines zijn verboden. De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze bedekking of een duurzame variant ervan en eventueel afgedekt met grind of groen. Binnen de individuele keuzemogelijkheden voor ieder perceel moet steeds getracht worden een passend architecturaal geheel te vormen waarbij de verschijningsvorm van een reeds eerder afgegeven bouwvergunning desnoods opgelegd kan worden door de bevoegde instantie.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In deze zone voor bijgebouwen kan een autogarage of een gebouw voor nevenactiviteiten opgericht worden zoals eerder gedefinieerd (een woonfunctie is niet toegestaan). Dit kan bvb een werkhuis, berging, poolhouse e.d. zijn. Onder bepaalde voorwaarden bestaat de mogelijkheid om een autogarage op te richten in de bouwrijpe zijtuinstrook.	De zone voor bijgebouwen is gelegen op 10m achter de achtergevelbouwlijn tot op een diepte gelijk aan de perceelsdiepte. a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10m achter de strook voor hoofdgebouwen b) Overige gevels: hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan. Gevels op de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in dragend metselwerk. Het concept en plaatsing (al dan niet te paard) van deze muur kan afhankelijk zijn van de functie en de nodige energieprestatie van het bijgebouw. <u>Buiten de zone voor bijgebouwen</u> Autogarages in de bouwrijpe zijtuinstrook Er is de mogelijkheid tot oprichting van een autogarage in de bouwrijpe zijtuinstrook. De plaatsing van een dergelijke garage dient als volgt te gebeuren: 1. Voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn van de woning. 2. Zijgevel tegenaan de perceelsgrens en bij vrijstand afgewerkt met een esthetisch materiaal, passend voor de aanpalende woning. 3. De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook. NOTA: De oprichting van een autogarage in de bouwrijpe zijtuinstrook overeenkomstig voormeld voorschrift kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat een door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, een ondertekende verklaring kan worden voorgelegd waaruit blijkt: - Dat hij kennis heeft van en akkoord is met het bouwplan van de aanvrager; - Dat het hem bekend is dat; ingeval van gekoppelde bebouwing op zijn perceel; bij de oprichting van een afzonderlijke garage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn. Tuinberging In afwijking op voorgaande bepalingen is een tuinberging toegestaan onder volgende voorwaarden: - met een nokhoogte van maximum 3m - met een bebouwde oppervlakte van maximum 12m² - op te richten op minimum 2m van de perceelsgrens en op min. 5m van de achtergevelbouwlijn Openlucht zwembaden Openlucht zwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: - op min. 2m afstand van de perceelsgrens - maximale oppervlakte van 50m²

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de max. perceelsoppervlakte 634m ² bedraagt zal de toegelaten totale oppervlakte voor de bijgebouwen vastliggen op 10% van de respectievelijke perceelsoppervlakte.	De totale opp. van de bijgebouwen kan max. 10% van de perceelsoppervlakte bedragen met een max. van 75m². - Alle bijgebouwen met uitzondering van tuinhuisjes dienen voorzien te worden van een plat dak met een max. hoogte van 3m, gemeten vanaf het grondpeil - Van tuinhuisjes is de dakvorm vrij tot een max. hoogte van 3m, gemeten vanaf grondpeil. - Voor eventuele autogarages in de bouwrijpe zijtuinstrook is de hoogte tot de bovenkant van de kroonlijst vastgelegd op 3m, gemeten vanaf de as van de rijbaan.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	a) Dakvorm: zie voorgaande b) Materialen: De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Het niet bebouwde deel van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd te worden.

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 (max. 100 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar effectieve reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Een beperkte aanwerking van de woning is toegestaan indien het terrein minder dan 15cm boven straatniveau gelegen is en indien dit geen invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding. Bij eventuele reliëfwijzigingen moet maximaal rekening gehouden worden met het niveau van de aanpalende, bebouwde percelen. Er dient zorg voor gedragen te worden dat alle hemelwater van eigen terrein afvloeit, opgevangen of geïnfiltreerd wordt.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen buiten het absoluut functionele zijn niet wenselijk omzo het groene karakter van de omgeving te vrijwaren.	Binnen de zone voor hoofd- en bijgebouwen zijn alle verhardingen toegestaan. Buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen zijn enkel verhardingen toegestaan in functie van de oprit, parking bezoekers en het functioneel gebruik van de tuin met dien verstande dat ze één architecturaal geheel vormen met de tuin. Niet waterdoorlatende verhardingen zijn toegestaan tot een maximale totale opp. van 100m².

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	a) Binnen de bouwvrije voortuinstrook zoals aangeduid op het plan Behoudens de uitsprongen en afsluitmuurtjes, voorzien in de wetgeving: alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten. Behoudens de toegang tot de gebouwen of een noodzakelijke parkeerplaats dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. b) Binnen de bouwvrije zijtuinstroken Behoudens de afsluitingen en verhardingen zijn alle constructies verboden; met inbegrip van hellende op- en afritten. Deze strook dient verder aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. c) Binnen de zone van de achtertuin Een beperkte tuinberging (12 m²) mag opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin. Max. afmetingen en inplanting zie hogervermeld.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen mogelijk.	a) Aard: - Op de gekoppelde zijdelingse perceelsgrenzen is de plaatsing van een tuinmuur mogelijk tot een max. lengte van 4m uit de achtergevelbouwlijn. - Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen kan een hout-, draad-, of haagafsluiting aangebracht worden. Een afsluiting in betonplaten is niet toegestaan. Alle afsluitingen moeten één harmonisch geheel vormen b) Afmetingen: Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

