

BPA RECREATIEF WOONGEBIED



ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. ~~EP 990~~ 11009 1043.0 31 MAART 2004

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Dirk VAN MECHELEN

Gemeentepark 1 - 2960 Brecht

Tel.: ~~03 313 80 27~~ Fax: 03 313 71 69

03 660 95 50

Voor deensluitend afschrift

GEMEENTE BRECHT

Provincie Antwerpen

Leus Marleen
assistent

uitgesloten verkeer

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

mei 2003

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van
19/06/2003 bij bevel

de secretaris

Jef Wouters

de burgemeester-voorzitter

Jos Janssens

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten
gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd
gedurende het openbaar onderzoek van 25/07/2003 tot
25/08/2003.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen
bij bevel

de secretaris

Jef Wouters

de burgemeester-voorzitter

Jos Janssens

Bepaald goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van
13/11/2003 bij bevel

de secretaris

Jef Wouters

de burgemeester-voorzitter

Jos Janssens

ontwerper:

Bart Antheunis

ARCADIS Gedas NV
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01

ARCADIS GEDAS



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709
HRA 282.933
BBL 320.0687053.72



Samenstelling van het dossier:

Het volledige dossier van het BPA Recreatief woongebied bestaat uit:

- Plankaart 'bestaande en juridische toestand'
- Plankaart 'bestemmingsplan'
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Memorie van toelichting
met in bijlage administratieve stukken

**INHOUDSOPGAVE**

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN	5
ART 1. TERMINOLOGIE	5
ART 2. ZONES	7
DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	8
ART 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN	8
§1. BEPLANTING	8
§2. RELIÉFWIJZIGINGEN	8
§3. AFSLUITINGEN	8
ART 4. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN (A)	9
§1. BESTEMMING	9
§2. PERCELSAFMETINGEN	9
§3. BEBOUWING	10
§4. INRICHTING	11
ART 5. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN (B)	12
§1. BESTEMMING	12
§2. PERCELSAFMETINGEN	12
§3. BEBOUWING	13
§4. INRICHTING	14
ART 6. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN (C)	15
§1. BESTEMMING	15
§2. PERCELSAFMETINGEN	15
§3. BEBOUWING	16
§4. INRICHTING	18
ART 7. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN (D)	19
§1. BESTEMMING	19
§2. PERCELSAFMETINGEN	19
§3. BEBOUWING	20
§4. INRICHTING	23
ART 8. ZONE VOOR HORECA EN CULTUUR	24
§1. BESTEMMING	24
§2. BEBOUWING	24
§3. INRICHTING	25
ART 9. ZONE VOOR RECREATIE	26
§1. BESTEMMING	26
§2. BEBOUWING	26
§3. INRICHTING	27
ART 10. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	28
§1. BESTEMMING	28
§2. BEBOUWING	28
§3. INRICHTING	28
ART 11. ZONE VOOR ERFONTSLUITINGEN	29
§1. BESTEMMING	29



§2.	BEBOUWING	29
§3.	INRICHTING	29
ART 12.	ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD	30
§1.	BESTEMMING	30
§2.	BEBOUWING	30
§3.	INRICHTING	30
ART 13.	ZONE VOOR PARKING.....	31
§1.	BESTEMMING	31
§2.	BEBOUWING	31
§3.	INRICHTING	31
ART 14.	ZONE VOOR VEN.....	32
§1.	BESTEMMING	32
§2.	BEBOUWING	32
ART 15.	ZONE VOOR VIJVER.....	33
§1.	BESTEMMING	33
§2.	BEBOUWING	33
§3.	INRICHTING	33
ART 16.	ZONE VOOR OPENBAAR PARK.....	34
§1.	BESTEMMING	34
§2.	BEBOUWING	34
§3.	INRICHTING	34
ART 17.	ZONE VOOR BUFFER	36
§1.	BESTEMMING	36
§2.	BEBOUWING	36
§3.	INRICHTING	36
BIJLAGE	37
BIJLAGE 1:	BEPLANTINGSLIJST VOOR ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN	37
BIJLAGE 2:	BEPLANTINGSLIJST VOOR ZONE VOOR OPENBAAR PARK.....	38
BIJLAGE 3:	OVERZICHTSTABEL BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	39



DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aangebouwd (bij)gebouw:	een gebouw, waarvan minstens één gevel aan het hoofdgebouw grenst;
Bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
Bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
Bouwvrije zone:	zone waarin niet gebouwd mag worden;
Bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
Bouwzone:	zone waarin een woning en bijgebouwen kunnen worden opgericht;
Bossen:	alle grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen;
Cultureel centrum:	centrum voor culturele activiteiten, als tentoonstellingen, muziekkuitvoeringen, sportbeoefening
Diensten:	het bedrijfsmatig uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van andere personen, bedrijven of instellingen die van deze diensten gebruik maken voor privé of beroepsdoeleinden;
Eéngzinswoning:	een gebouw bestemd voor het onderbrengen van één woning;
Gebouw:	elk bouwwerk, dat een door mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk, met wanden omsloten ruimte vormt;
Grondoppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte aan de grond van de woning en/of bijgebouwen;
Handel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
Herbouwen:	werken aan de constructieve elementen van een gebouw waarbij het gebouw tot aan de grond wordt afgebroken en op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning wordt opgericht;
Hoofdbestemming:	bestemming van een gebouw of een zone voor meer dan 51% van het vloeroppervlak of het oppervlak van de zone;
Hoofdgebouw:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;



Nevenbestemming:	bestemming van een gebouw of een zone voor max. 49 % van het vloeroppervlak of het oppervlak van de zone;
Nutsvoorzieningen:	voorzieningen van openbaar nut, bijvoorbeeld gas, elektriciteit, water en telefoon, en de aanlevering daarvan;
Perceelsgrens:	een grens van een bouwperceel;
Speelveld:	een duidelijk afgebakende verharde of onverharde oppervlakte om een sport te beoefenen of een ongedefinieerd terrein dat dienst doet als speelterrein;
Speelbos:	een vrij toegankelijk bos;
Tweede verblijf:	elke particuliere woning, die niet wordt gebruikt als gewoon verblijf en waarover de bewoners op ieder ogenblik kunnen beschikken, hetzij in eigendom, hetzij in huur;
Uitbreiden	werken, waarbij grote delen van het gebouw blijven rechtstaan, die het volume van de bestaande woning vergroten en waar al dan niet delen van de woning worden verbouwd;
Verbouwen:	werken, waarbij grote delen van het gebouw blijven rechtstaan, die wijzigingen aan de woning brengen zonder het bestaande volume uit te breiden;
Vloeroppervlak:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief niet bewoonbare zolderruimtes;
Vrijstaand (bij)gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele gevel aan het hoofdgebouw grenst;
Weekendverblijf:	een vast of verplaatsbaar verblijf zijnde chalet, bungalow, huisje, paviljoen of een ander soortgelijk verblijf, dat niet wordt gebruikt als gewoon verblijf en waarover de bewoners op ieder ogenblik kunnen beschikken, hetzij in eigendom, hetzij in huur;
Woning:	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, al dan niet in een gebouw ondergebracht;
Zone:	een deel van een gebied met eigen stedenbouwkundige voorschriften;
Zonegrens:	een grens van een zone.



ART 2. ZONES

Binnen het BPA komen volgende zones voor:

- Art. 4: Zone voor wonen in het groen (A)
- Art. 5: Zone voor wonen in het groen (B)
- Art. 6: Zone voor wonen in het groen (C)
- Art. 7: Zone voor wonen in het groen (D)
- Art. 8: Zone voor horeca en cultuur
- Art. 9: Zone voor openbaar groen en recreatie
- Art. 10: Zone voor openbare wegenis
- Art. 11: Zone voor erfonthoudingen
- Art. 12: Zone voor wandel- en fietspad
- Art. 13: Zone voor parking
- Art. 14: Zone voor ven
- Art. 15: Zone voor vijver
- Art. 16: Zone voor natuurpark
- Art. 17: Zone voor buffer



DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

§1. Bepanting

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen in de zones voor wonen in het groen te herstellen en/of aan te leggen. Zo kan de soort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat en de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

Het college van burgemeester of schepenen kan een waarborgsom eisen voor het toekennen van een kapvergunning in functie van het uitvoeren van de heraanplantingen.

§2. Reliëfwijzigingen

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.

§3. Afsluitingen

Op de perceelsgrens zijn afsluitingen toegelaten. Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40 cm, en levende hagen.

Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,50 meter.



ART 4. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN (A)

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de aanplantingen te herstellen en/of aan te leggen. Zo kan de soort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat en de diameter van de aan te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd. Er wordt gebruik gemaakt van de plantensoorten uit de plantenlijst in bijlage 1.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *Eengezinswoning*: als hoofdverblijf van een gezin; of *Weekendverblijf of tweede verblijf*: als tijdelijk, onderbroken verblijf van een gezin (caravans worden niet toegelaten.)
- *Groenaanplantingen*: zijnde hoogstammen of heesters

Nevenbestemming:

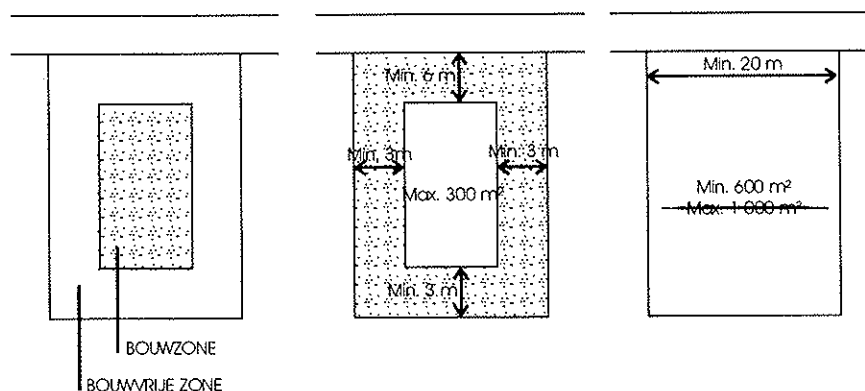
- *Bijgebouwen*: zijnde indien vrijstaand, verplaatsbare constructies, indien aangebouwd, verplaatsbare of vaste constructies, in functie van de woning, het weekendverblijf of de tuin zoals tuinberging, carpool, hok voor dieren, overdekt terras...
- *Terrassen en verhardingen*: zijnde niet overdekt.

Het bestaande landbouwbedrijf in de Jos Nuytsdreef (percelen 181, 1915 en 16 m5) kan de bestaande gebouwen steeds verbouwen of uitbreiden.

§2. Perceelsafmetingen

Percelen voor het oprichten van nieuwe woningen hebben een oppervlakte van minimum 600 m² en maximum 1 500 m² en palen aan een zone voor wegenis of zone voor erfontsluiting.

De minimum perceelsbreedte bij nieuwe verkavelingen of herverkavelingen bedraagt min. 20 meter.



§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Bij nieuwbouw of herbouw

Alle gebouwen (woning, bijgebouwen en constructies) mogen vrij worden geplaatst binnen de 'bouwzone'. De bouwzone is de zone die wordt bekomen door van de voorste perceelsgrens min. 6 meter en van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen min. 3 meter afstand te nemen, dit is de 'bouwvrije zone', met een maximale omvang van 300 m². Indien de bouwzone groter is dan 300 m² dan wordt de afstand tot de achterste perceelsgrens vergroot. De bouwzone en de bouwvrije zone worden steeds op de bouw- of verkavelingsvergunning weergegeven.

Bijgebouwen en constructies dienen zoveel mogelijk aansluitend op de woning gerealiseerd te worden.

Bij uitbreiding of verbouw

Verbouwingen kunnen steeds worden uitgevoerd aan de gebouwen.

Indien de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen groter is dan 3 meter, dan gelden voor uitbreidingen dezelfde voorwaarden als bij nieuwbouw of herbouw.

Indien de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen kleiner is dan 3 meter, dan dient deze ruimte als bouwvrije zone behouden te blijven. In deze zone kunnen geen uitbreidingen worden voorzien, deze dienen langs de andere zijden van de woning voorzien te worden.

Afmetingen van de bebouwing

Woning

De grondoppervlakte bij nieuwbouw of bij uitbreiding bedraagt maximaal 80 m².

Indien het dak wordt afgewerkt met een zadeldak dan is de bouwhoogte maximaal 3,5 meter gemeten van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of onderkant dakoverstek. De nokhoogte bedraagt maximaal 7,5 m. Er is een bovenverdieping onder het dakvolume toegelaten.

Indien het dak wordt afgewerkt met een lessenaarsdak dan wordt de kleine bouwhoogte beperkt tot max. 3,5 m. en de grootte bouwhoogte tot max. 6 m. Er is een bovenverdieping onder het dakvolume toegelaten.



Bijgebouwen en constructies

De gezamenlijke oppervlakte van alle vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen en constructies bedraagt maximaal 20 m² binnenvolume. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter van het maaiveld tot aan de onderkant van de kroonlijst of tot aan de dakrand.



Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Woning

De daken worden uitgevoerd als zadeldak, met een max. dakhelling van 60° of als lessenaarsdak, met een min. dakhelling van 5°. Andere dakvormen zijn niet toegelaten.

Dakuitbouwen zijn niet toegelaten.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Bijgebouwen en constructies

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 60° bedraagt.

Gevelmaterialen en dakbedekking

De gevels worden uitgevoerd in hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien.

§4. Inrichting

De bouwwrije zone dient als groene zone te worden ingericht. Het plaatsen van constructies die behoren tot de normale tuinuitrusting, het opslaan van materialen (materieel of huishoudelijk afval) en het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen (woonwagen, kampeerwagen) zijn met uitzondering van de zone tussen de openbare weg en de bouwzone, verboden.

Er mag maximaal 5 % van het perceel worden verhard voor de aanleg van terrassen en paden (opritten en toegangen tot de woning niet inbegrepen). Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet... Terrassen en paden moeten binnen de bouwzone worden aangelegd. Enkel de oprit mag in de bouwwrije zone worden aangelegd.

De niet verharde delen worden aangelegd en onderhouden als groene zone waarbij het behoud van het bestaande bomenbestand voorop staat. Bij de aanleg van de groene zone wordt min. 75 % van het perceel aangeplant met streekeigen bomen en struiken (zie plantenlijst in bijlage 1).