

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VERKAVELING
Arendonk, De Brulen 18 -18A -20 - 26 – afd. 1 sectie A nr. 562H/deel

Addendum B28a Algemene verkavelingsvoorschriften

1 Dit zijn de voorschriften die geen betrekking hebben op de verschillende kavels. U bent niet verplicht om voor elk onderwerp een algemeen voorschrift in te vullen. Sommige onderwerpen kunnen immers niet relevant zijn.

2 Openbaar domein

toelichting

voorschrift //

3 Wegen

toelichting

voorschrift //

4 Groenaanleg

toelichting

voorschrift //

5 Nutsvoorzieningen

toelichting

voorschrift //

6 Gemeenschappelijke delen

toelichting

voorschrift //

7 Andere onderwerpen

toelichting

voorschrift //

Addendum B28b Specifieke verkavelingsvoorschriften

1 Vul dit addendum zo veel keer in als u verschillende groepen van voorschriften wil opmaken.

2 Vul in op welke kavels deze specifieke voorschriften van toepassing zijn.

op één kavel. Geef het kavelnummer.

.....

op meerdere kavels. Geef de kavelnummers.

.....

op alle kavels.

3 Kruis één van beide vakjes aan.

- voor deze kavel(s) wil ik specifieke voorschriften opgeven.
- voor deze kavels zullen de specifieke voorschriften van het geldende BPA of RUP van toepassing zijn. *U vult de overige vragen van het addendum niet in.*

4 Geef aan welke functie voor de kavel(s) zal gelden. U kunt slechts één vakje aankruisen.

- enkel eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen.
toelichting: 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. 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.
voorschrift: Als nevenbestemming voor het hoofdgebouw zijn 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 30 vierkante meter van het gelijkvloers voor de zone voor hoofdgebouwen.
Horeca, kleinhandel en ambacht zijn niet toegelaten.
- enkel meergezinswoning
- andere functie. Geef de functie.

5 Geef aan welk type van bebouwing voor de kavel(s) zal gelden. U kunt meerdere vakjes aankruisen.

- vrijstaande bebouwing (eventueel gekoppeld via bijgebouwen)
- halfopen bebouwing
- gesloten bebouwing

6 Geef nu de voorschriften die betrekking hebben op de hoofdgebouwen in deze groep kavels. U bent niet verplicht om voor elk onderwerp een voorschrift in te vullen. Sommige onderwerpen kunnen immers niet relevant zijn. Een voorbeeld: als u enkel platte daken toelaat is het niet zinvol om een voorschrift over nokhoogte op te nemen. Een tweede voorbeeld: het maximale volume van het gebouw kan volledig volgen uit de voorschriften rond oppervlakte en bouwhoogte. Dan is het niet nodig om vraag 8 in te vullen.

7 Oppervlakte van het gebouw

toelichting 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.

voorschrift Binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan en verder:

- voorgevel minstens 50% van de breedte op de voorgevelbouwlijn en minstens 1,50 meter breedte op de voorgevelbouwlijn, gemeten vanaf de perceelsgrens waartegen gebouwd moet worden. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevelbouwlijn te zijn.
- Voor kavel 1:
 - o achtergevel op min. 9 en max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan
 - o vrijstaande zijgevel(s) zoals op het verkavelingsplan
- Voor kavel 2:
 - o achtergevel op min. 9 en max. 14,45 meter achter de voorgevelbouwlijn

- vrijstaande zijgevel(s) op minimum 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, gekoppelde zijgevel tegen de zijdelingse perceelsgrens.
- Voor kavel 3 en 4:
 - achtergevel op min. 9 en max. 17 meter achter de voorgevelbouwlijn
 - vrijstaande zijgevel(s) op minimum 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, gekoppelde zijgevel tegen de zijdelingse perceelsgrens.
- bouwbreedte: min. 7 meter

8 Volume van het gebouw

toelichting De voorschriften van nokhoogte (9), kroonlijsthoogte (10) en dakvorm (11) zijn bepalend.

voorschrift //

9 Nokhoogte van het gebouw

toelichting De nokhoogte wordt bepaald tussen het normaal grondpeil en het hoogste punt van het dak.

voorschrift Nokhoogte: 11 meter.
Gemeten vanaf de nulpas.

10 Kroonlijsthoogte van het gebouw

toelichting De kroonlijsthoogte wordt bepaald tussen het normaal grondpeil en de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek.

voorschrift De opgegeven hoogtes zijn gemeten vanaf de nulpas van de woning.

Kavel 1:

- maximum kroonlijsthoogte 6,50m en maximum nokhoogte 11m

Kavel 2:

- tot een diepte van 9m: kroonlijsthoogte 6,50m en nokhoogte 11m
- van 9m tot een diepte van 13m: maximum 6,50m
- van 13m tot een diepte van 14,45m: maximum 3,50m

Kavels 2, 3 en 4:

- tot een diepte van 9m: kroonlijsthoogte 6,50m en nokhoogte 11m
- van 9m tot een diepte van 13m: maximum 6,50m
- van 13m tot een diepte van 17m: maximum 3,50m

11 Dakvorm van het gebouw

toelichting

voorschrift 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.

Dakvensters zijn toegelaten.

Dakkapellen zijn eveneens toegelaten, ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte bedraagt 1/3 van de gevelbreedte.

12 Type van het gebouw

toelichting Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type vrijstaande en halfopen bebouwing, rekening houdend met de meest voorkomende bouwvormen in de omgeving van het project. De kavels komen enkel in aanmerking voor halfopen en vrijstaande eengezingswoningen.

voorschrift Vrijstaande (kavel 1) en halfopen (kavel 2, 3 en 4) bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

13 Materiaalgebruik van het gebouw

toelichting Het concept van deze verkaveling en rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.

voorschrift GEVELMATERIALEN

Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering.
Natuursteen, zichtbeton, hout en metaal met een max. van 25% van de
geveloppervlakte.

DAKMATERIAAL:

Voor hellende daken: dakpannen, leien, zink of riet.
Platte daken: roofing, groendak, grint, rubber.

ZONNEPANELEN:

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:

- de afstand van de panelen tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van de
panelen;
- de hoogte van de zonnepanelen beperkt blijft tot 1 meter boven het dakvlak.

14 Inplanting van het gebouw

toelichting Op het verkavelingsplan is de zone voor hoofdgebouwen ingetekend.
Ze zorgt voor een bewust gewild ritme, zodat alle woningen op een gelijke bouwlijn
ingeplant worden.

*De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale
inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.*

- voorschrift Binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan en verder:
- voorgevel minstens 50% van de breedte op de voorgevelbouwlijn en minstens
1,50 meter breedte op de voorgevelbouwlijn, gemeten vanaf de perceelsgrens
waartegen gebouwd moet worden. Eventueel inspringende geveldelen dienen
evenwijdig met de voorgevelbouwlijn te zijn.
 - zijgevels zoals aangeduid op het verkavelingsplan:
 - o voor kavel 1: vrijstaande zijgevel(s) zoals aangeduid op het verkavelingsplan
 - o voor kavel 2, 3, en 4: vrijstaande zijgevel(s) op minimum 3 meter uit de
zijdelingse perceelsgrens, gekoppelde zijgevel tegen de zijdelingse
perceelsgrens.
 - achtergevel zoals aangeduid op het verkavelingsplan
 - o voor kavel 1: achtergevel op min. 9 en max. zoals aangeduid op het
verkavelingsplan
 - o voor kavel 2: achtergevel op min. 9 en max. 14,45 meter achter de
voorgevelbouwlijn
 - o voor kavel 3 en 4: achtergevel op min. 9 en max. 17 meter achter de
voorgevelbouwlijn

15 Aantal bouwlagen van het gebouw

toelichting De voorschriften van nokhoogte (9), kroonlijsthoogte (10) en dakvorm (11) zijn
bepalend.

voorschrift //

16 Ondergronds gedeelte van het gebouw

toelichting

voorschrift Een kelderverdieping onder het hoofdgebouw is toegelaten, binnen de zone voor het
hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan.

17 Uitbouwen van het gebouw op het gelijkvloers (veranda's, carports, garages)

toelichting

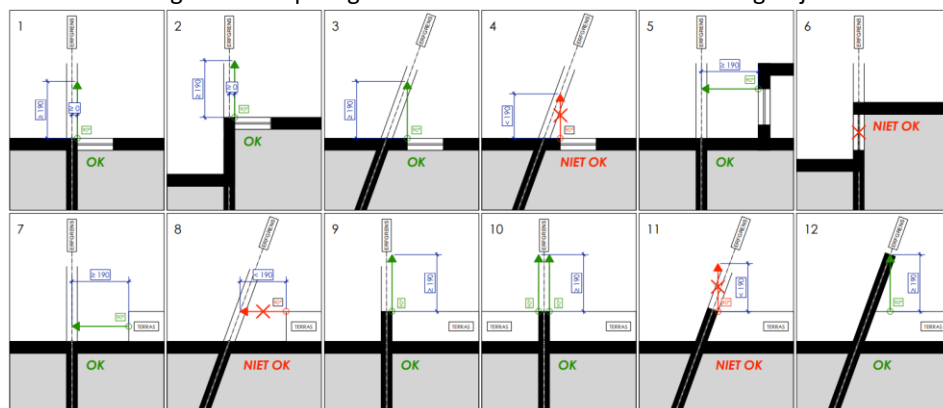
voorschrift Kavel 1: Enkel toegelaten binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het
verkavelingsplan.

Kavels 2, 3 en 4: Veranda's enkel toegelaten binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan en carport's of garages verplicht in de zone voor carport en garages aangeduid op het verkavelingsplan.

18 Terrassen op het gebouw

toelichting Bij de inplanting van terrassen op het gebouwen moeten de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten nageleefd worden. Het betreft: art. 3.132 Boek 3 BW Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken § 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens. In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen.

voorschrift Toegelaten binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan en mits naleving van de bepalingen van art. 3.132 Boek 3 van het burgerlijk wetboek.



(bron principeschetsen : NAV)

19 Oversteken van het gebouw op de verdieping

toelichting //

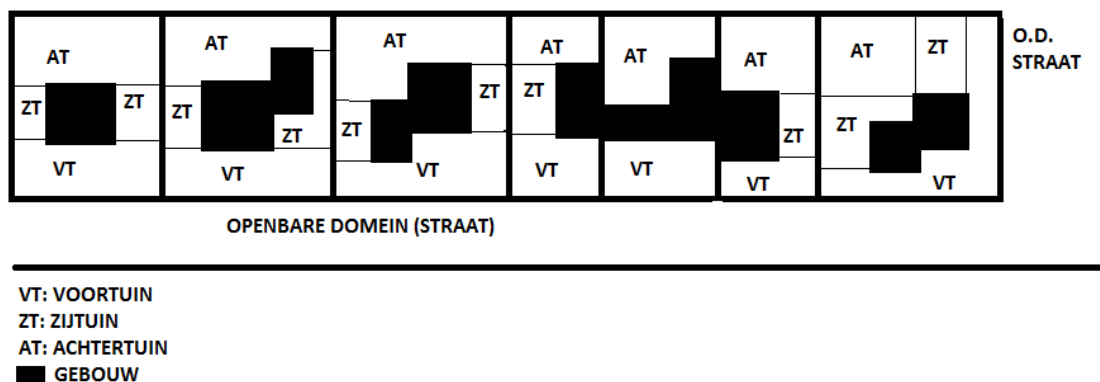
voorschrift Toegelaten binnen de zone voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan.

20 Andere

toelichting

voorschrift //

- 21 Geef nu de voorschriften die betrekking hebben op de tuinzone in deze groep kavels. U bent niet verplicht om voor elk onderwerp een voorschrift in te vullen. Sommige onderwerpen kunnen immers niet relevant zijn. Voor een goed begrip van de termen “voortuin”, “zijtuin” en “achtertuin” kan onderstaande tekening gebruikt worden.



22 Voortuinstrook : verhardingen

toelichting Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moeten tot het minimum beperkt worden.

voorschrift Behoudens de noodzakelijke toegangen tot hoofd- en bijgebouw dienen de onbebouwde gedeelte aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook mag één oprit naar een inpandige carport of autobergplaats en een toegang naar de voordeur worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De oprit kan gecombineerd worden met max. 1 parkeerplaats.

Oprit: breedte max 3 meter en max. 2,5m naast het hoofdgebouw indien de volledige bouwbreedte wordt ingenomen, indien gecombineerd met max. 1 parkeerplaats: 5 meter.

Toegang voordeur: bij voorkeur gecombineerd met de oprit (optimaliseren van de functionele verharding), indien apart dient deze beperkt te worden tot max 1 meter breed.

23 Voortuinstrook : groenaanleg

toelichting Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift De bouwvrije voortuinstrook dient naast de verhardingen (oprit/toegang voordeur) te worden aangelegd als tuin. Het gebruik van worteldoek is hierbij verboden.

24 Voortuinstrook : constructies

toelichting Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken.

voorschrift Geen bijgebouwen en constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van brievenbussen en afsluitingen.

25 Zijtuinstrook : verhardingen

toelichting Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moet tot het minimum beperkt worden.

voorschrift De zijtuinstrook mag worden verhard uit te voeren in waterdoorlatende materialen, enkel met als doel een achtergelegen autobergplaats, carport of parkeerplaats te bereiken. De breedte van deze toegangsweg dient beperkt te worden tot maximaal 3 meter en tot maximaal 2,5m naast het hoofdgebouw indien de volledige bouwbreedte wordt ingenomen zodat er nog een groenstrook van 0,5m kan worden aangelegd. Het onbebouwde gedeelte moet aangelegd worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. Looppaden mogen een maximale breedte hebben van 1 meter, uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

26 Zijtuinstrook : groenaanleg

toelichting Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Het gebruik van worteldoek is hierbij verboden.

27 Zijtuinstrook : constructies

toelichting Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door alle verhardingen en constructies buiten de bouwzones te beperken.

voorschrift Kavel 1: Autobergplaatsen en carports in de zijtuinstrook van de woning zijn niet toegelaten. Garage/carport verplicht in bouwstrook hoofdgebouw, niet in zijtuinstrook.

Kavel 2, 3 en 4: Autobergplaatsen en carports in de zijtuinstrook van de woning zijn verplicht op te richten in de zone voor garage/carports. Per woning dient minstens 1 garage/carport te worden opgericht in de strook voor garage/carport, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

28 Achtertuinstrook : verhardingen

toelichting Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moeten tot het minimum beperkt worden.

voorschrift Behoudens de noodzakelijke toegangen tot hoofd- en bijgebouwen en een terras van max. 30 m² 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.

29 Achtertuinstrook: groenaanleg

toelichting Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

voorschrift Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Een terras van max. 30 m² is toegelaten. Een openluchtzwembad of zwemvijver met een max. oppervlakte van 40 m² is toegelaten, op min. 5 meter uit de strook voor hoofdgebouwen en op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen.

30 Achtertuinstrook: constructies

toelichting De inplanting van bijgebouwen dient strikt te gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone. Er dient een minimale tuinstrook van 10 meter achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht genomen kan worden. Een bijgebouw zoals bergplaats, tuinhuis, garage, carport, serre zijn toegestaan in deze zone. Horeca, kleinhandel en ambacht zijn omwille van de woonomgeving en de configuratie van de percelen niet toegelaten.

voorschrift Kavel 1:

Enkel tuinhuis van max. 12 m² binnen de zone voor bijgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan en verder:

- niet in de zijtuinstrook
- min. 1m van de perceelsgrenzen
- min. 5m van het hoofdgebouw

Kavel 2, 3 en 4:

Binnen de zone voor bijgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan en verder:

- voorgevel minimum 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen
- min. 1m van de perceelsgrenzen
- de gezamenlijke oppervlakte van de verschillende bijgebouwen mag niet groter zijn dan 40m²/lot

Bijgebouwen kunnen enkel opgericht worden gelijktijdig of na het hoofdgebouw.

BOUWHOOGTE

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3 meter.

Nokhoogte: maximum 4,5 meter.

VLOERPEIL

Het vloerpeil wordt vastgelegd op 5 cm boven het bestaande maaiveldniveau.

GEVELMATERIALEN

Kavel 1: Het bijgebouw mag worden opgetrokken in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. In dat geval dient er een architecturale coherent geheel binnen de bebouwing van een lot te ontstaan. Het bijgebouw mag ook in hout worden opgetrokken.

Kavel 2, 3 en 4: Het bijgebouw wordt opgetrokken in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Er dient een architecturale coherent geheel binnen de bebouwing van een lot te ontstaan.

DAKVORM:

- op minder dan 3 meter van de perceelsgrens: platte daken.
- vanaf 3 meter van de perceelsgrens: hellende daken met een dakhelling van maximum 45° of platte daken.

DAKMATERIAAL:

Voor hellende daken: dakpannen, leien, zink of riet.

Platte daken: roofing, groendak, grint, rubber.

ZONNEPANELEN:

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:

- de afstand van de panelen tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van de panelen;
- de hoogte van de zonnepanelen beperkt blijft tot 1 meter boven het dakvlak.

31 Afsluitingen: materiaal

toelichting Om de privacy van deze percelen te vrijwaren kunnen draadafsluitingen, houten tuinafsluitingen of hagen geplaatst worden.

Betonnen afsluitingen of tuinmuren zijn niet toegelaten.

voorschrift Draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen. Betonnen afsluitingen of tuinmuren zijn niet toegelaten.

32 Afsluitingen: uitvoeringswijze

toelichting //

voorschrift Maximale hoogte 2 meter. In de voortuinstrook mogen de afsluiting of hagen een maximale hoogte hebben van 1 meter.

33 Duurzaam Bouwen en Kwaliteitsaspecten

toelichting De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

voorschrift Alle verhardingen, met uitzondering van het terras, dienen in waterdoorlatend materiaal of materialen toegepast met een brede voeg voorzien te worden conform de beschrijving volgens het provinciaal beleidskader van de dienst Integraal Waterbeleid van Provincie Antwerpen. Namelijk :

- de waterdoorlatende of waterpasserende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag (opbouw te specificeren op plan, maar alle onderdelen moeten een minimale doorlatendheid hebben van $5,4 \times 10^{-5}$ m/s);
- er worden geen afvoerkolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %; tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met

een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid).

Terrassen (max. 30m²) in niet waterdoorlatende verharding mogen niet voorzien worden van boordstenen en afvoercolken en dient af te wateren naar een onverharde gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25% van de verharde oppervlakte bedraagt. Deze strook ligt horizontaal of kan uitgewerkt worden met een lichte maaiveldverlaging (wadi).

34 Parkeren

toelichting De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen en andere functies is van toepassing.
De inplanting van een autobergplaats, carport of parkeerplaats in de tuin, zijtuinstrook of een garage inpandig in de woning zijn mogelijk.

voorschrift Kavel 1: Er dient verplicht een garage, carport of parkeerplaats voorzien te worden in de zone voor hoofdgebouw.

Kavel 2, 3 en 4: Er dient verplicht een garage, carport of parkeerplaats voorzien te worden in de zone voor garage/carport.

35 Reliëfwijzigingen

toelichting Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen, ophogingen en het aanleggen van verharding verstaan.
Wijzigingen van het reliëf dienen steeds restrictief beoordeeld te worden.

voorschrift Het vloerpeil van het hoofdgebouw is bepaald op 30 cm boven de as van de weg, het maaiveldpeil kan worden voorzien op 15 cm boven de as van de weg. Eventuele reliëfwijzigingen dienen te worden opgevangen door een overgangshelling van 20° te creëren van het nieuw naar het natuurlijk maaiveld, in respect met de aanliggende percelen, rekening houdend met de waterhuishouding.

Afgeleverd te Arendonk, 17 oktober 2024

Kris Wouters

Kristof Hendrickx

Algemeen directeur

Burgemeester