

033/240

PROVINCIE EN ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

GEMEENTE ESSEN "WERF"

2 AFD Sectie C nr 54, 53 deel

BEZIEN DOOR HET COLLEGE VAN  
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
OM GEHECHT TE WORDEN AAN  
HUN BESLUIT VAN 28 APR 1980

ONTWERP VERKAVELING

JA 588

eigenaar: L. COSTERMANS - PEETERS

WERF 2

2190 ESSEN

ontwerp: Konings Jos

landmeter - stagair

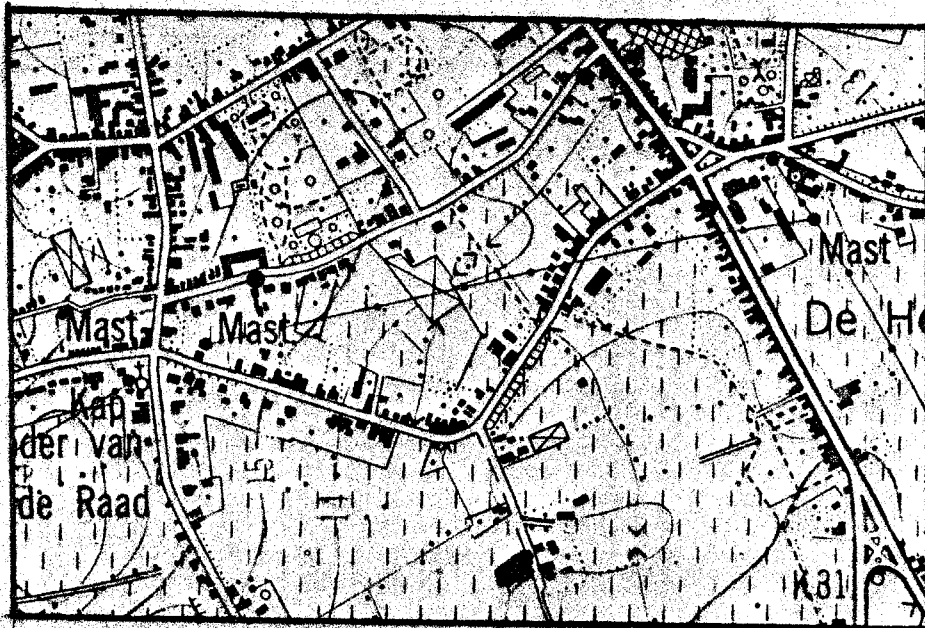
Essendonkstraat 52

2190 ESSEN

033/240

# SITUATIEPLAN

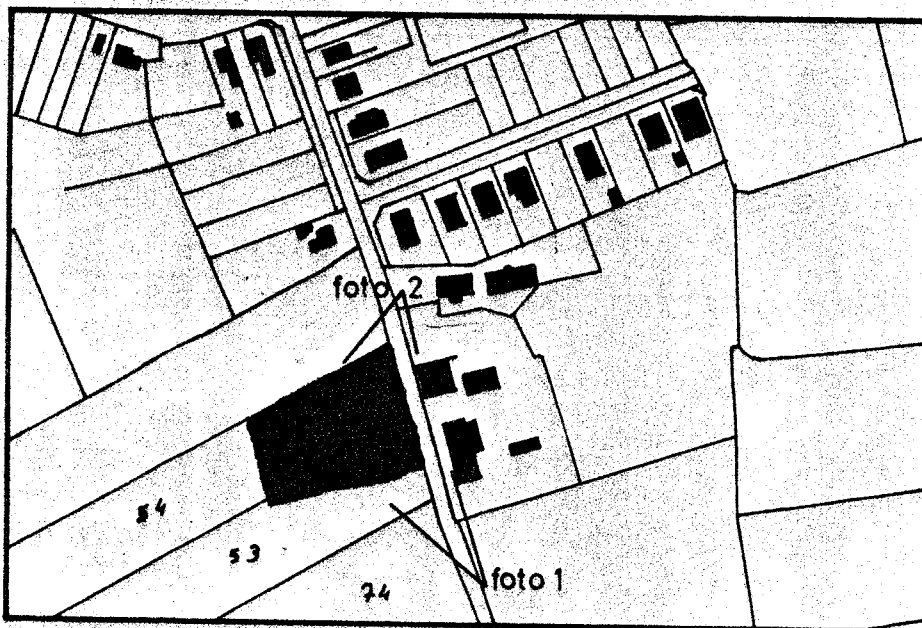
schaal: 1/10 000



● bushalte

# LIGGINGSPLAN

schaal: 1/2500



occupatie: weiland  
vlak terrein

PRO

GEM

2 A

ON

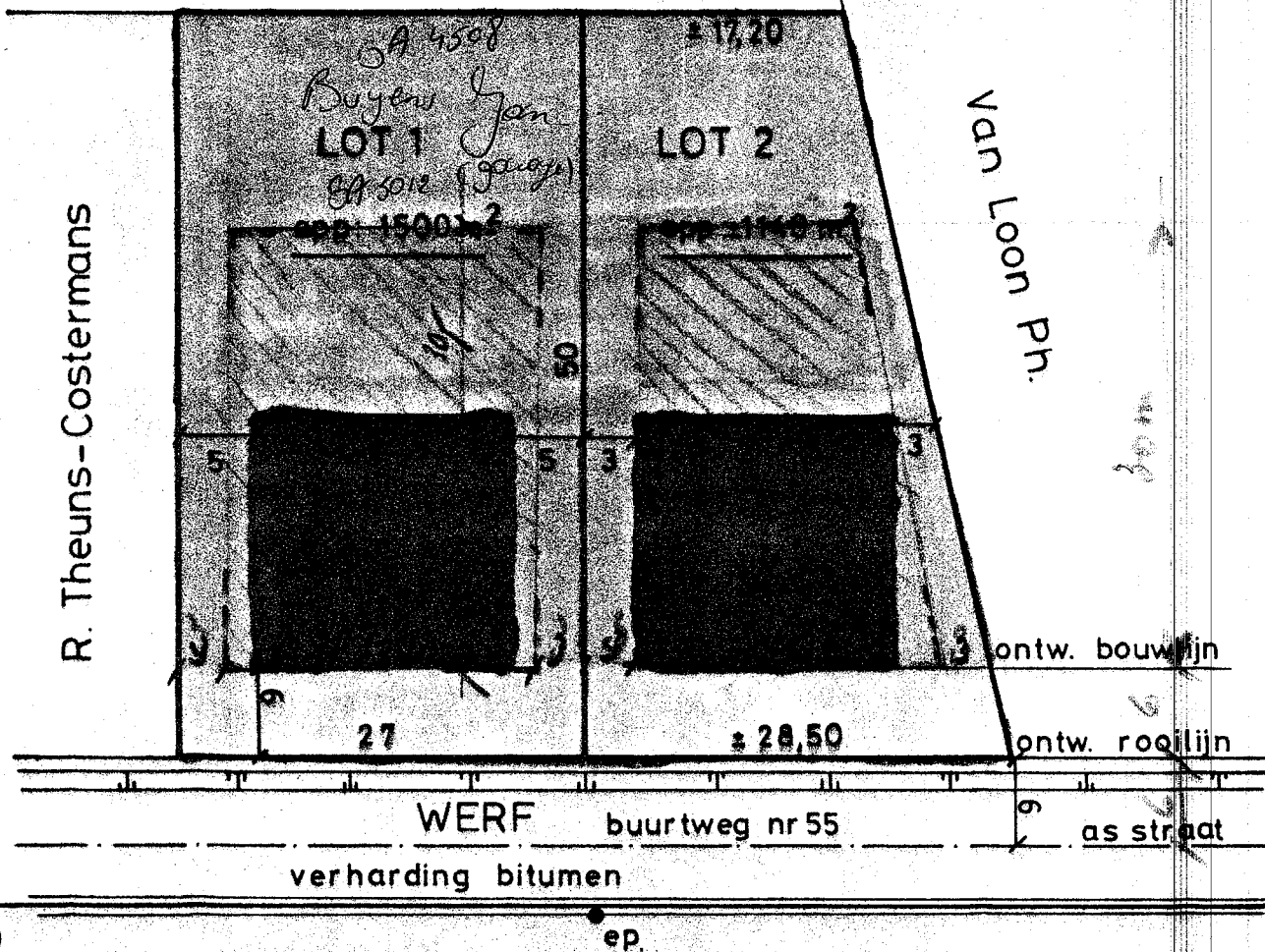
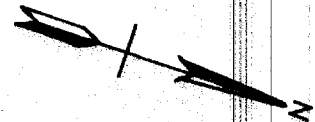
eiger

ontwer






# verkavelingsontwerp

schaal: 1/500

L. Costermans-Peeters



## LEGENDE

-  voortuinstrook
-  tuinen en hovingen
-  zone waarbinnen een woning op gericht mag worden
-  electriciteitsleiding
-  waterleiding
- geen riolering, open bermsloot

College 28/4/80

Provincie Antwerpen

Gemeente ~~BRUGGE~~VERKAVELING VOOR WONINGBOUW  
-----van grond gelegen ~~Werv~~

sectie C , nrs. 53/deel, 54/deel

Stedebouwkundige voorschriften.Gevoegd bij het advies van de  
gemachtigde ambtenaar van

(033/240)

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) 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 strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
- 6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
- 7) gegroepeerde bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
- 8) gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) 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 ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

Artikel 1. Algemene bepalingen (vervolg)

1.02. DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

-----

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die een andere bestemming bekomen zal de bouwaanvraag door het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden bezorgd.

1.03. INTERPRETATIES 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 in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. 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.

1.05. ALGEMEEN GELDENDE 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 het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
  - 3) Afmetingen :
    - maximumbreedte :  $\frac{2}{3}$  van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster ;
    - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.05. Algemeen geldende 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 perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
  - 0,50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
  - 0,20m à 0,50m aan de overige gevels.

3° UITSPRUNGEN UIT HET GEVELVLAK

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde 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 : maximum uitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
  - b) Luifels : maximum uitsprong 1m 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 : maximum uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens ;
  - 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

1.05. Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

4° ERFSCHEIDINGEN

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd worden 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, 0,40m niet overschrijdt ;
  - 2) in de zijtuinstrook :
    - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40m ;
    - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betonplaten met een maximumhoogte van 2m ;
  - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
    - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
    - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok ;
    - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5° HELLENDE OP- EN AFRIJTEN

- a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
  - afritten toegelaten ;
  - opritten toegelaten op minimum 3m afstand van de perceelsgrens 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 maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.05. Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

7° VELLEN VAN BOMEN

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

8° AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE STROKEN

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

1) In de zijtuinstroken

- De voorgevel op minimum 5m 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 perceelsgrens.

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen

- Voorgevel binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Maximumbreedte 3m ; maximumdiepte 6m.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.

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 of de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op het plan, voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- 1) de plaatsing op de perceelsgrens 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, aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.05. Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

9° PARKEERRUIMTE

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht 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 m<sup>2</sup> of fractie van 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

OPMERKINGEN

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
- II. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat, gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
- III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. Inafwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

1) Minimale afmetingen per wagen :

- a) voor boxengarages : 5m x 2,75m x 1,80m hoogte ;
- b) voor afgesloten ruimten : 4,50m x 2,25m x 1,80m hoogte ;
- c) in open lucht : 5,50m x 2,50m.

2) Inrichting :

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.  
Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 2 PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

(Nrs. 1 en 2 )

201 BOUWSTROOK

Diepte 30 m, gemeten vanaf de  
voorgevelbouwlijn, gelegen op  
12 m uit de **wegas.**

1° BESTEMMING

Eengezinshuizen

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

~~a) voor de hoekperceelen~~

~~1) Voor- en achtergevel:~~

~~Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.~~

~~2) Naar de straat gerichte zijgevel~~

~~Op minimum m uit de~~

~~3) Niet naar de straat gerichte zijgevel~~

~~Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.~~

~~De som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelgrens zal evenwel tenminste  $\frac{1}{3}$  moeten bedragen van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn;~~

~~b) voor de niet-hoekperceelen~~

~~1) Voor- en achtergevel: Vrije plaatsing binnen de bouwstrook~~

~~2) Zijgevels: Op minimum 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel. De som van de afstanden van elke zijgevel tot de zijgrens van het perceel zal evenwel tenminste  $\frac{1}{3}$  moeten bedragen van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.~~

3° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevelbreedte

Minimum 8 m en maximum  $\frac{2}{3}$  van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

b) Bouwdiepte

1) Perceelen met een breedte van 40 m en minder, gemeten op de voorgevelbouwlijn: minimum 8 m en maximum 20 m.

2) Perceelen met een breedte van meer dan 40 m, gemeten op de voorgevelbouwlijn: minimum 8 m en maximum de helft van die perceelbreedte.

c) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek

1) Hoofdgebouw: maximum 7 m

2) Bijgebouwen: maximum 3 m

4° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm

Plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 60°.

b) Materialen

1) voor gevels: alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

2) voor bedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel voor flauw hellende daken, dakvilt.

5° AANLEG VAN DE STROOK

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing  
(vervolg)

2.02 STROOK VOOR TUINEN

Vanaf de bouwstrook tot de achtergrens van het perceel

1° BEBOUWING EN AANLEG

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 3% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt. Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw: ~~op minimum 30 m achter de voorgevel~~ ~~van de bouwlijn~~ ~~op 10m~~ ~~achter de achtergevel~~  
b) Overige gevels:  
op minimum 3 m afstand van de perceelgrenzen.

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de deksteen of de onderkant van de dakoverstek : maximum 3 m.

4° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

- a) Dakvorm  
Plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 60°.
- b) Materialen  
1) voor gevels: alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur;  
2) voor bedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel voor flauw hellende daken, dakvilt.

2.03 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte 6 m, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn.

BEBOUWING

Alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.

2.04 BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Diepte gelijk aan de perceeldiepte.  
Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel 3 m, met dien verstande dat de som van de breedten over een diepte van 30 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, tenminste  $\frac{1}{3}$  moet bedragen van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

BEBOUWING

Alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.