Beschrijving van de locatie, de omgeving en het project

Het betreft een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van een onbebouwd perceel naar een bebouwd lot voor open bebouwing (éénlotsverkaveling). Het perceel is gelegen in woonuitbreidingsgebied (code 0105).

Het onderwerp van de aanvraag zou volgens de toegevoegde nota van de verkavelaar kunnen beschouwd worden als een afwerking van een binnengebied nabij de kern van Wuustwezel. Het perceel ligt in de nabijheid van eerder goedgekeurde verkavelingen "Hofakker I" en "Hofakker II" en recentelijk ook het groepswoningbouwproject "Hofakker III". Het zou volgens indiener kunnen beschouwd worden als een soort van "restperceel" in dit binnengebied.

De site is gelegen binnen de dichte dorpskern van Wuustwezel, op ±750 meter van het centrum. Er is een goed voorzieningsniveau binnen het centrum van Wuustwezel met de aanwezigheid van allerhande winkels (bakker, beenhouwer, supermarkt, bank, apotheek, dokter, kinesist, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, bos, park, ...).

Er zijn verschillende bushaltes in de buurt (thv de Kampweg/Dorpsstraat/Kalmthoutse steenweg, thv Bredbaan) allemaal op max. 750 meter afstand. Deze geven verbindingen richting Hoogstraten, Brecht, Brasschaat-Antwerpen en Kalmthout. Het treinstation van Brecht (station Noorderkempen) ligt op ± 5km afstand en geeft een snelle verbinding naar Antwerpen.

De aanvraag betreft een éénlotsverkaveling met het oog op het creëren van 1 lot voor een vrijstaande éengezinswoning. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 843 m². De bouwzone bevindt zich op 7 meter achter de rooilijn en heeft een diepte van 17 meter. De afstand tot de buitenste perceelsgrenzen bedraagt 3 meter. De maximale bouwbreedte bedraagt 9,66 meter.

Schaal

De aanvraag betreft een lot van 843 m². De bouwzone of strook voor hoofdgebouwen heeft een voorziene oppervlakte van 164 m², wat vergelijkbaar is met de omliggende gebouwen. De gewenste gevelbreedte, het aantal bouwlagen en de dakhoogte zijn aanvaardbaar. Het project heeft ruimtelijk een beperkte impact

Visueel vormelijke elementen

Er wordt door de indiener een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. De gebruikte materialen dienen duurzaam, ecologisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.

Cultuurhistorische aspecten

Het project valt buiten het toepassingsgebied van de regelgeving rond de opmaak van de archeologienota.

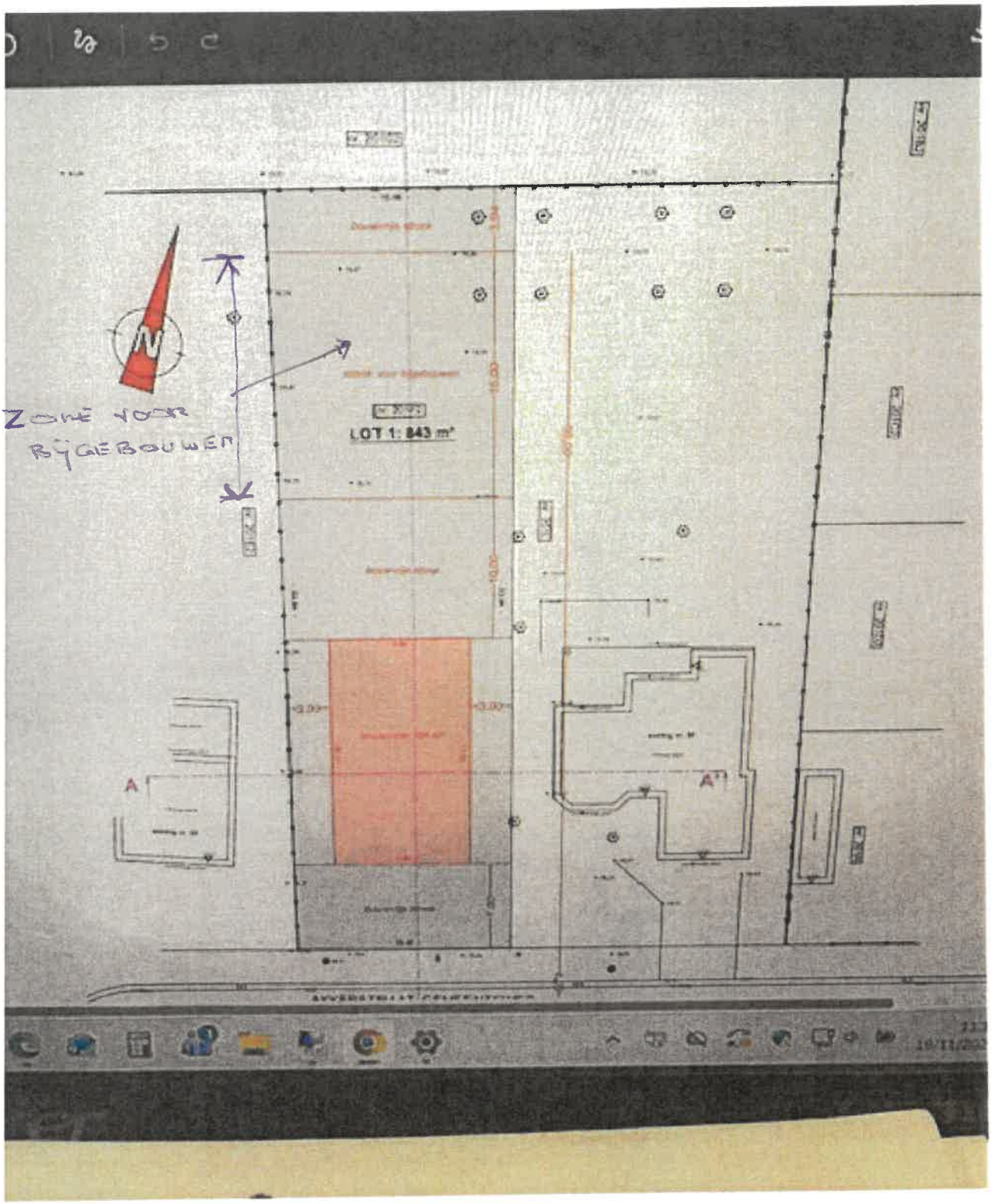
Bodemreliëf

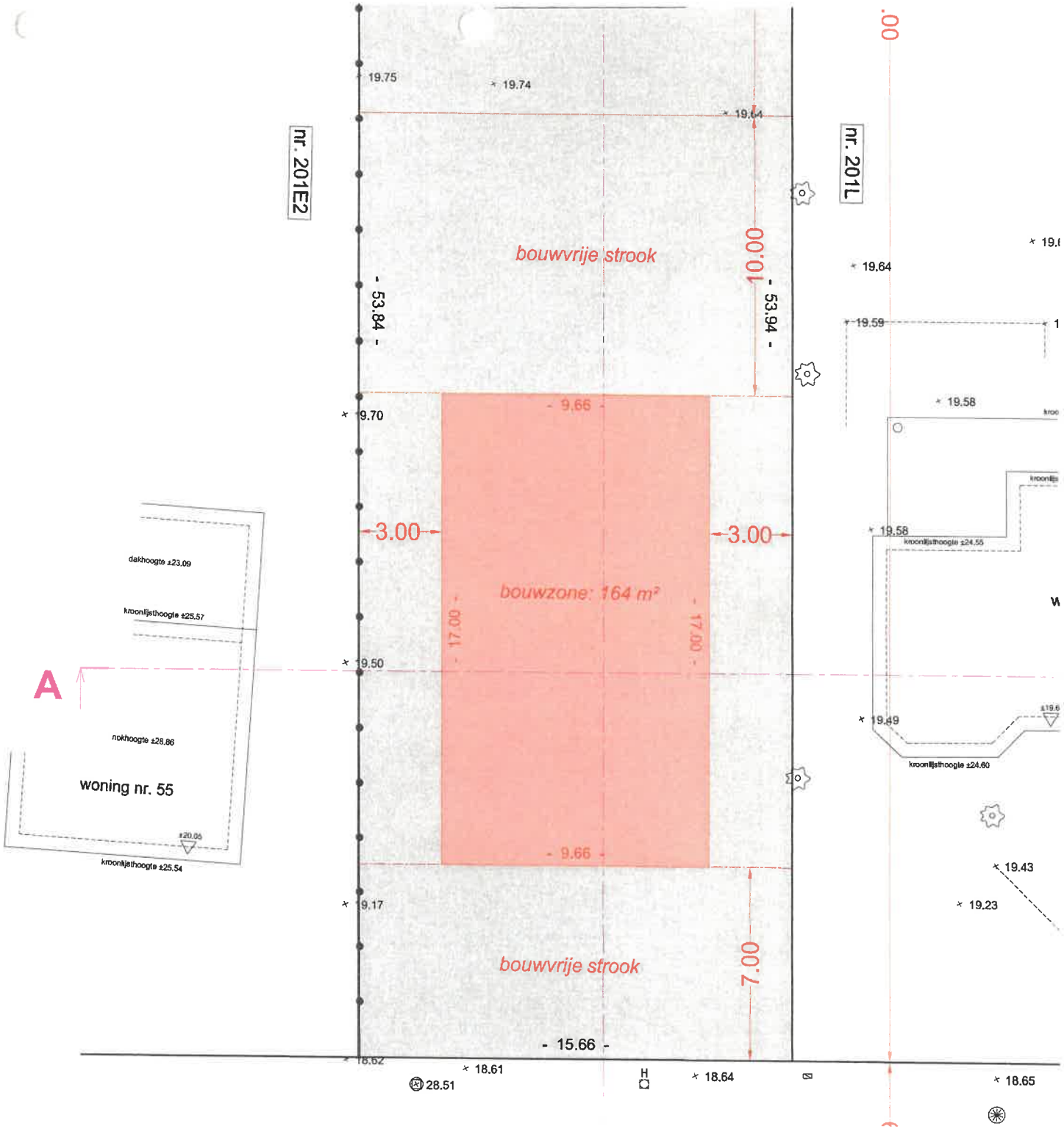
Het terrein ligt ongeveer 1,2 meter hoger dan de wegas. De tuinen van de aanpalende percelen liggen op een niveau vergelijkbaar met het te verkavelen perceel, relevante reliëfwijzigingen zijn hier dus niet van toepassing.

- **Het bouwen met een plat dak is toegestaan. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,50 meter.**
- **Autogarages opgericht in de zone voor bijgebouwen dienen verplicht met de toegang te worden opgericht op de voorste grens van de zone voor bijgebouwen.**
- **Onder geen beding kan gunstig advies verleend worden voor meergezinswoningen, met uitzondering van zorgwonen.**
- **De totale opp. van de bijgebouwen kan max. 10 % van de perceelsoppervlakte bedragen en max. 75 m² groot zijn.**
- **De autobergplaatsen dienen te worden geplaatst binnen de daartoe beschreven zones. Deze autobergplaatsen dienen te worden uitgevoerd als open carport. Het in deze zone plaatsen van een gesloten autobergplaatsen is niet toegestaan.**
- **Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.**

- Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.
- Dakvensters en dakkapellen zijn toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakvensters of –kapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en –kapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.
- De ophogingen en reliefwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.

  - De eigenaars van de percelen dienen de grondstrook gelegen tussen de rooilijn en de wegenis mede te onderhouden. Deze grondstrook dient aan de nutsmaatschappijen beschikbaar gesteld voor de aanleg en/of onderhoud van de nutsvoorzieningen. De leidingen dienen voor de nutsbedrijven op elk ogenblik bereikbaar te zijn. Het is de nutsbedrijven en andere openbare instellingen toegestaan, zonder voorafgaande verwittiging, werken aan de nutsleidingen uit te voeren. De boordeigenaars zullen ingevolge de aanwezigheid van leidingen en/of het uitvoeren van werken op deze grondstroken geen schade kunnen vorderen.
  - De boordeigenaars dienen alle kunstwerken of constructies nodig om de leidingen, hetzij te laten funderen, hetzij te signaleren, te gedogen in genoemde grondstrook.


ZONE VOOR BIJGEBOUWEN
LOT 1: 843 m²
A
A'


nr. 201E2
nr. 201L
bouwvrije strook
bouwvrije strook
bouwzone: 164 m²
10.00
7.00
3.00
3.00
9.66
9.66
17.00
17.00
53.84
53.94
15.66
A
dakhoogte ±23.09
kroonlijsthoogte ±25.57
nokhoogte ±28.86
woning nr. 55
kroonlijsthoogte ±25.54
kroonlijsthoogte ±24.55
kroonlijsthoogte ±24.60
19.75
19.74
19.64
19.70
19.50
19.17
18.62
18.61
18.64
18.65
28.51
19.64
19.59
19.58
19.58
19.49
19.43
19.23