

056/0441

Provincie Antwerpen

Arrondissement Antwerpen

GEMEENTE KALMTHOUT

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

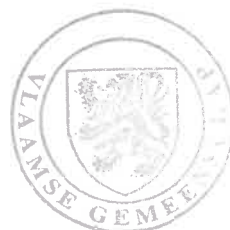
van gronden gelegen aan de IJZERENWEGSTRAAT en de KAUWENBERG

Sectie G

Nrs. 141/c /*deel*

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

20 JAN. 2004



ARTIKEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) achtergevelbouwlijn: maximale bouwlijn gelijkvloers:
grens tussen de strook voor binnenplaatsen en tuinen anderzijds;
- 3) blinde gevel: gevel waaruit geen zichten mogen worden genomen naar buiten;
- 4) bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst;
- 5) dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) dakkapel: klein hoog aangebracht dakvenster met een spitse kap;
- 7) dakvlakraam: raam in de helling van het dakvlak;
- 8) dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 9) gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 10) gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 11) gevelinsprong: deel van een gevel dat achter het overige gedeelte van die gevel ligt;
- 12) geveluitsprong: deel van een gevel dat voor het overige gedeelte van die gevel ligt;
- 13) huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 14) kavel: is een perceel grond; is een onderdeel van een groter stuk, dat in min of meer regelmatige percelen of kavels is onderverdeeld;
- 15) kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 16) kopgevel: is een zijgevel van aaneengesloten of gegroepeerde gebouwen;
- 17) rooilijn: de lijn welke de grens tussen openbare weg en privaat terrein bepaalt;
- 18) scheidsmuur: gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven;
- 19) uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 20) voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 21) voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 22) vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd;

- 23) vrijstaand gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
- 24) zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen
- 25) zijtuinstrook: 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;

1.02. DRAAGWIJDTE VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw en op autostaanplaatsen.

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

1.03. INTERPRETATIES VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE 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 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 STEDENBOUWKUNDIGE 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 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 zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art.51 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1. Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
 - 1. Plaats van oprichting:
op minimum 1 m afstand van de scheidsmuur en van de vrijstaande zijgevel.
 - 2. Afmetingen:
 - maximumbreedte: $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte met een maximumbreedte van 2,50 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 1,50 m;
 - maximum kroonlijsthoogte: de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

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 oversteek van:
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3. Uitsprongen uit het gevelvlak

Iedere uitsprong buiten de toegelaten bouwzone zal gelegen zijn binnen een lichtbelemmeringshoek van 45° in plan gemeten vanaf de erfscheiding.

A. Zones voor aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

3.1. Uit de voorgevel:

- 1) In zones met voortuinstrook:
max. uitsprong van 1,25 m met een maximale breedte van 4m per uitsprong.
- 2) In zones zonder voortuinstrook (bouwlijn of rooilijn):
max. uitsprong van 0,50 m met een breedte van 4 m per uitsprong.
Deze zijn enkel toelaatbaar vanop een hoogte van 2,50 m boven de pas van het trottoir.

3.2. Uit de vrijstaande zijgevel:

Zie 3.1.1., op voorwaarde dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens steeds 3 m bedraagt.

3.3. uit de achtergevel:

Zie 3.1.1.

Voor terrassen, balkons zijn de uitsprongen tot 2 m toegelaten op voorwaarde dat de afstand tot perceelsgrenzen ook 3 m bedraagt.

B. Zones voor vrijstaande bebouwing

3.4. Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4. Erfscheidingen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet tegelijkertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen erf en de openbare weg. Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:
 1. In de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt.
 2. In de zijtuinstrook:
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok: muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m.
 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 2 m;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

5. Hellende op- en afritten:

De helling van een op- of afrit mag over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.

Hellende op- en afritten zijn enkel toegelaten in de voortuinstrook en binnen de bouwstroken.

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.

7. Vellen van bomen:

Ontbossing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat 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 de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m 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 ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn;
- de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook;
- één zijgevel op de perceelsgrens.

2. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- maximumbreedte 3 m; maximumdiepte 6 m;
- één zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

c) Gevelmaterialen:

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: rode gevelsteen;
- overige gevels: baksteen.

d) Dakvorm: plat dak.

Noot:

De oprichting van een dergelijke autogarage 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 ingeval de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
- 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 2 - PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

2.01. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, zoals aangeduid op het plan.

1° Bestemming

Eéngesinshuizen.

2° Bebouwingswijze

Vrijstaand.

3° Plaatsing van de gebouwen

a) Voor het hoekperceel – lot 1

- 1) Voor- en achtergevel : vrije plaatsing binnen de bouwstrook, ofwel de gevel gericht naar de voorgevelbouwlijn :
Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van **3 m** diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.
Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn, op minimum **8 m** achter de voorgevel en binnen de bouwstrook met een maximum van **17 m**.
- 2) Naar de straat gerichte zijgevel :
Op minimum **6 m** uit de ontworpen rooilijn binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.
- 3) Niet naar de straat gerichte zijgevel :
Op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.
De som der afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrenzen moet evenwel **tenminste 1/3** van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn, bedragen.

b) Voor de niet-hoekpercelen – loten 2 t/m 4

- 1) Voorgevel:
Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw met inbegrip van de uitsprongen kan worden ingeschreven moet ofwel samen vallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van **3 m** diepte gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

- 2) Zijgevel: op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.
- 3) Achtergevel: op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.

4° Afmetingen van de gebouwen

- a) Voorgevelbreedte: minimum 7 m en maximum zoals aangeduid op het plan.
- b) Bouwhoogte: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 7 m.

Handwritten in red: Bouwhoogte: max. 6.00 m.

5° Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm:
Schuin dak met een helling van minimum 35° en maximum 55°.
Plat dak is toegelaten op uitbouwen.
- b) Materialen:
 1. Gevels: alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepoistering in lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur.
 2. Bedekking van de schuine daken: pannen, leien of riet.
- c) Vormgeving: Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.

2.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.

1° Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 3% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.

2° Plaatsing van de gebouwen

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:
Opgericht op minimum ~~5~~ ¹⁰ m afstand van de achtergevelbouwlijn.
- b) Overige gevels:
 - hetzij op minimum 3 m afstand van de vrijstaande perceelsgrenzen,
 - hetzij op de perceelsgrens

*Handwritten in red: ** met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat perceel.

3° Bouwhoogte

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

4° Welstand

a) Dakvorm:

1. Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak.
2. Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°.

b) Materialen:

1. Gevels: alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbeploistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.
2. Bedekking van de schuine daken:
 - pannen, leien of riet
 - ofwel voor flauw hellende daken: dakvilt.

c) Vormgeving: het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.

5° Aanleg van de strook

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

2.03. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte 6 m, gemeten vanaf de rooilijn en zoals aangeduid op plan.

1° Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4°: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2° Welstand

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.04. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Breedte 3 m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel en zoals aangeduid op plan.

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes : alle constructies verboden,
met inbegrip van hellende op- en afritten.
Aan te leggen als tuin.
