

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Hoogstraten (Meer)

3° afdeling, sectie C, nrs. 355/B

Aanvraag omgevingsvergunning voor 4 kavels halfopen bebouwing

OMV referentie: 2025057220

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1.1. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen met voldoende architecturale vrijheid.	Gemeten van het straatniveau (boordsteen) tot de bovenkant van de nok: max. 11.5m

1.2. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen met voldoende architecturale vrijheid. Voor de gekoppelde woningen wordt een onderscheid gemaakt in voorschriften tussen de gekoppelde woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen individueel wordt aangevraagd en de gekoppelde woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen samen wordt aangevraagd in één bouwproject. Op deze manier is er meer architecturale vrijheid voor bouwprojecten waarbij de beide gekoppelde woningen het uitzicht hebben van een vrijstaande eengezinswoning. Een individueel aangevraagde en opgerichte gekoppelde woning moet voldoen aan het klassieke profiel.	<u>Gekoppelde woningen met individuele aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen (één aanvraag per woning):</u> - voorgevel: tussen 6,5 m en 7 m - tot op een diepte van 9 m uit de voorgevel: dezelfde hoogte als die van de voorgevel - tussen 9 m en 12 m diepte uit de voorgevel: max. dezelfde hoogte als die van de voorgevel - overige diepte: max. 3,5 m hoogte <u>Gekoppelde woningen met een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen (één bouwproject voor twee gekoppelde woningen):</u> Gemeten van het straatniveau (boordsteen van de nieuwe weg in erfdienstbaarheid, afgebeeld op het verkavelingsplan nieuwe toestand) tot de bovenkant van de kroonlijst: max. 7 m

1.3. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform gangbare normen met voldoende architecturale vrijheid. Voor de gekoppelde woningen wordt een onderscheid gemaakt in voorschriften tussen de gekoppelde woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen individueel wordt aangevraagd en de gekoppelde woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen samen wordt aangevraagd in één bouwproject. Op deze manier is er meer architecturale vrijheid voor bouwprojecten waarbij de beide gekoppelde woningen het uitzicht hebben van een vrijstaande eengezinswoning. Een individueel aangevraagde en opgerichte gekoppelde woning moet voldoen aan het klassieke profiel.	<u>Gekoppelde woningen met individuele aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen (één aanvraag per woning):</u> - tot op een diepte van 9 m: zadeldak met helling van 45° - overige diepte: plat dak <u>Gekoppelde woningen met een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen (één bouwproject voor twee gekoppelde woningen):</u> Zowel platte daken als schuine daken worden toegestaan in zoverre dat de dakhelling van de schuine daken zich situeert tussen 25° en 55°. Dakkapellen conform artikel 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Gevallen waarin de oprichting is toegelaten: - Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten. - Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt. - Op zijdelingse dakvlakken: steeds toegelaten, voor zover deze zich op minimaal 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens bevinden. Plaatsing van de oprichting: - Op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel. Afmetingen voor dakkapellen op het achterste dakvlak: - Maximum breedte: 2/3de van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakkapel en een onderlinge afstand van tenminste 2m.

1.4. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van perceelafmetingen, omgeving en huidige normen. Enkel nevenbestemmingen die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten, slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden voor nevenbestemming.	Gekoppelde bebouwing (halfopen) Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, 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 en met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m²

1.5. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gangbare normen. Materiaalgebruik en architectuur in overeenstemming met het overheersende karakter en verschijningsvorm van de bestaande bebouwing langsheen dezelfde weg. Bij voorkeur dezelfde materialen per twee gekoppelde woningen.	Gevels in gevelbaksteen, eventueel geschilderd of sierbeploistering in een lichte kleur. Natuursteen, hout, zink of andere gevelbekleding met een maximum van 25% van de geveloppervlakte. Dakbedekking schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Bij voorkeur dezelfde materialen per twee gekoppelde woningen.

1.6. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gangbare normen en de omgeving.	Voorgevelbouwlijn gelegen op 6 m uit de rooilijn. Bouwdiepte max. 17 m Vrijstaande zijgevel op min. 3 m t.o.v. de zijdelingse perceelgrens en binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

1.7. OVERSTEEK t.o.v. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Balkons, erkers en luifels kunnen onder voorwaarden worden toegestaan om esthetische of architecturale toevoegingen te doen aan de geveldelen van het gebouw.	Conform artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. <i>Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten voor zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</i> <i>In het voorgevelvlak zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:</i> - maximumuitsprong van 0,50 meter, - op minimum 2,50m boven het trottoirniveau of, bij afwezigheid hiervan, boven de kruin van de weg + 0,20 meter, - op minimum 0,60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur. <i>Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:</i> - maximumuitsprong van 0,50 meter, - op minimum 0,60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur. <i>Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1m bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2,50m boven het trottoirniveau of, bij afwezigheid hiervan, boven de kruin van de weg + 0,20m bevinden.</i>

2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook wordt gedefinieerd als de strook gelegen tussen de voorgevelbouwlijn en de Donckstraat. Aanleg van verhardingen beperkt tot toegang en parkeerstrook.	Conform artikel 17 en 18 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. - verhardingen voor de toegangen tot de garage (maximum breedte van de oprit naar een dubbele garage) en de toegang tot het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen kunnen steeds worden toegelaten, - verharding in functie van parkeervoorzieningen bijkomend op verhardingen in functie van toegangen tot hoofd- en bijgebouwen is mogelijk, met dien verstande dat maximaal een oppervlakte gelijk aan 1/2de van het deel van de voortuin welke voor de voorgevel gelegen is, wordt ingenomen door verhardingen in functie van parkeerplaatsen en toegangen tot gebouwen. Hierbij kan per huiskavel maximaal één aansluiting met de openbare weg voorzien worden. De eventuele bijkomende verharde zone in de voortuin in functie van het voorzien in een tweede parkeerplaats dient dan ook via deze toegang voorzien te worden. - Indien de voortuin een diepte heeft van 8 m of meer, kan, bijkomend op de verhardingen in functie van toegangen en parkeerplaatsen, een verhard terras worden voorzien in de voortuin. Dit verhard terras dient zich op minimaal 1,90 m afstand van perceelsgrenzen en minimaal 2m afstand van de rooilijn te bevinden.

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient naar een groen karakter gestreefd te worden.	Naast de wegenis, de toegangen en eventuele bijkomende parkeervoorzieningen dient de voortuinstrook aangelegd te worden als tuin.

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient naar een groen karakter gestreefd te worden.	Geen constructies toegestaan in de voortuinstrook.

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.	Conform artikel 17 en 18 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. - per huiskavel kan (met uitzondering van tuinpaden, beperkt tot een breedte van 1m) slechts in 1 zijtuinstrook een verharding worden aangebracht in functie van de achterontsluiting van de kavel. - Verhardingen in functie van een niet overdekt terras, dienen zich op minimaal 1,90m van de perceelgrens te bevinden.

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient naar een groen karakter gestreefd te worden.	Behoudens de toegangen en een eventuele autobergplaats dient de zijtuinstrook aangelegd te worden als tuin.

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de zijtuinstrook kan eventueel een autobergplaats worden opgericht conform art. 21 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.	In zijtuinstrook aansluitend bij hoofdgebouw: autobergplaats toegestaan cfr. art. 21 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. - Plaatsing in de zijtuin: - de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn, - een zijgevel langs de perceelsgrens, - de achtergevel op maximaal 6 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. - Bouwhoogte: maximaal 3,50 m. Eventuele gesloten geveldelen van de autobergplaatsen dienen in duurzame, architectonisch verantwoorde materialen uitgevoerd te worden. Gesloten grijze betonplaten en metalen profielplaten kunnen hiertoe niet worden aangewend.

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden beperkingen opgelegd aan de toegelaten verharde nietoverdekte oppervlakte.	Verharding aan te leggen conform artikels 17 en 18 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Een terras met een maximale oppervlakte van 50 m² kan steeds worden toegelaten, De totale maximale verharde oppervlakte (eventuele verruiming van het terras in surplus op de 50m² en alle overige niet overdekte constructies in de achtertuin) in de achtertuin blijft beperkt tot maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin. Met de oppervlakte van de achtertuin wordt de kleinste van volgende twee oppervlakten bedoeld: - de oppervlakte van de zone tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en achterliggende perceelsgrens. - de oppervlakte tussen achtergevel en een denkbeeldige lijn die evenwijdige is met de as van de voorgelegen weg en die zich op 50 m vanuit de rooilijn bevindt.

2.3.B. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van bijgebouwen moet strikt gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone zodat er voldoende tuin overblijft en de hinder voor de burens beperkt is. Oprichting van de constructies conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.	Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de strook voor bijgebouwen. Conform artikel 19 en 20 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. <i>Artikel 19</i> <i>§1. De nieuw op te richten vrijstaande bijgebouwen dienen per huiskavel als volgt beperkt te worden:</i> - de totale maximale oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin blijft beperkt tot maximaal 75m² voor wat betreft huiskavels gelegen in woongebied in de ruime zin. - bovendien mag niet meer dan 10% van de huiskavel ingenomen worden met vrijstaande bijgebouwen. <i>§2. De vrijstaande bijgebouwen dienen tegen of op minimaal 1m van de perceelsgrens geplaatst te worden. Bovendien moet de zijgevel steeds afgewerkt worden met volwaardige gevelmaterialen.</i> <i>§3. De afwatering van opgevangen hemelwater van vrijstaande bijgebouwen die tegen de perceelsgrens geplaatst worden, dient volledig op het eigen perceel plaats te vinden. Indien het vrijstaande bijgebouw een hellend dak heeft en de afwatering in de richting van de perceelsgrens gebeurt, dient het hemelwater volledig binnen de grenzen van het perceel opgevangen te worden via een dakgoot in de vorm van een minimaal 0,30m brede bakgoot die niet voorbij de perceelsgrens mag uitsteken.</i> <i>Artikel 20</i> <i>De kroonlijsthoogte van vrijstaande bijgebouwen dient beperkt te blijven tot maximaal 3,50 meter. De nokhoogte mag maximaal 5m bedragen.</i>

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.	Conform artikel 9 t.e.m. 13 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. <i>Gemene erfscheidingen worden 'te paard' op de perceelsgrens geplaatst. Niet-gemene erfscheidingen worden tegen de perceelsgrens geplaatst, met uitzondering van niet-gemene draadafsluitingen welke worden begroeid door slinger- of klimplanten en niet-gemene levende hagen. Niet-gemene draadafsluitingen welke worden begroeid door slinger- of klimplanten en niet-gemene levende hagen worden op minimaal 0,50 m van de perceelsgrens geplaatst.</i> <i>De hoogte van levende hagen dient beperkt te blijven tot maximaal 2 m. Bovendien dient de hoogte van levende hagen dusdanig beperkt te blijven dat in functie van de veiligheid het zicht op de openbare weg bij in- en uitritten gegarandeerd blijft. Een levende haag dient op minimaal 0,50m ten opzichte van de rooilijn ingeplant te worden.</i> <i>Met betrekking tot visueel open afsluitingen dient de hoogte beperkt te zijn tot maximaal 2m. De visueel open afsluiting dient bovendien op minimaal 0,50 m ten opzichte van de rooilijn ingeplant te worden.</i> <i>* Visueel gesloten erfscheidingen, andere dan hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten, zijn in de voortuin slechts toegelaten met een maximale hoogte van 0,50m en ingeplant op minimaal 0,50 m afstand van de rooilijn. Bij hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten dient de hoogte dusdanig beperkt te blijven dat in functie van de veiligheid het zicht op de openbare weg bij in- en uitritten gegarandeerd blijft.</i> <i>* In de zijtuin gelden voor visueel gesloten erfscheidingen volgende hoogte- en inplantingsbeperkingen:</i> <i>- voor de eerste 5 m vanaf de voorgevelbouwlijn: slechts toegelaten met een maximale hoogte van 1,50m.</i> <i>- op minimaal 5 m achter de voorgevelbouwlijn: slechts toegelaten met een maximale hoogte van 2m.</i> <i>* In de achtertuin zijn visueel gesloten erfscheidingen, andere dan hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten, slechts toegelaten in een strook gemeten vanaf de achtergevelbouwlijn tot 10m achter de achtergevelbouwlijn. In elk geval dient de hoogte van visueel gesloten erfscheidingen in de achtertuin beperkt te blijven tot 2m .</i> <i>* Visueel gesloten erfscheidingen, andere dan hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten, kunnen nooit op of tegen de rooilijn geplaatst worden, ook niet indien de zijdelingse of achterste perceelsgrens samenvalt met de rooilijn.</i> <i>Om te voorkomen dat erfscheidingen het omgevingsbeeld onaanvaardbaar gesloten zou maken, worden in functie van het materiaalgebruik soms andere hoogtemaxima voorgesteld en worden bepaalde types van materiaalgebruik uitgesloten.</i> <i>Erfscheidingen opgebouwd uit betonpanelen gevat tussen betonnen palen, niet bedoelend een paal en draad afsluiting waarbij onderdaan een betonnen plaat met een maximale hoogte van 0,40m (al dan niet deels of volledig ingegraven) voorzien is, zijn niet toegelaten.</i>
--	---

2.4.B.UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.	Aanplantingen en afsluitingen op de perceelsgrens uit te voeren conform artikel 9 t.e.m. 13 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. <i>Artikel 9</i> <i>Gemene erfscheidingen worden “te paard” op de perceelsgrens geplaatst. Niet-gemene erfscheidingen worden tegen de perceelsgrens geplaatst, met uitzondering van niet-gemene draadafsluitingen welke worden begroeid door slinger- of klimplanten en niet-gemene levende hagen. Niet-gemene draadafsluitingen welke worden begroeid door slinger- of klimplanten en niet-gemene levende hagen worden op minimaal 0,50 m van de perceelsgrens geplaatst.</i> <i>Artikel 10</i> <i>De hoogte van levende hagen dient beperkt te blijven tot maximaal 2 m. Bovendien dient de hoogte van levende hagen dusdanig beperkt te blijven dat in functie van de veiligheid het zicht op de openbare weg bij in- en uitritten gegarandeerd blijft. Een levende haag dient op minimaal 0,50 m ten opzichte van de rooilijn ingeplant te worden.</i> <i>Artikel 11</i> <i>Met betrekking tot visueel open afsluitingen dient de hoogte beperkt te zijn tot maximaal 2 m. De visueel open afsluiting dient bovendien op minimaal 0,50 m ten opzichte van de rooilijn ingeplant te worden.</i> <i>Artikel 12</i> <i>§1. Visueel gesloten erfscheidingen, andere dan hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten, zijn in de voortuin slechts toegelaten met een maximale hoogte van 0,50 m en ingeplant op minimaal 0,50 m afstand van de rooilijn. Bij hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten dient de hoogte dusdanig beperkt te blijven dat in functie van de veiligheid het zicht op de openbare weg bij in- en uitritten gegarandeerd blijft.</i> <i>§2. In de zijtuin gelden voor visueel gesloten erfscheidingen volgende hoogte- en inplantingsbeperkingen:</i> <i>- voor de eerste 5 m vanaf de voorgevelbouwlijn: slechts toegelaten met een maximale hoogte van 1,50m.</i> <i>- op minimaal 5 m achter de voorgevelbouwlijn: slechts toegelaten met een maximale hoogte van 2 m.</i> <i>§3. In de achtertuin zijn visueel gesloten erfscheidingen, andere dan hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten, slechts toegelaten in een strook gemeten vanaf de achtergevelbouwlijn tot 10m achter de achtergevelbouwlijn. In elk geval dient de hoogte van visueel gesloten erfscheidingen in de achtertuin beperkt te blijven tot 2 m .</i> <i>§4. Visueel gesloten erfscheidingen, andere dan hagen en afsluitingen bestaande uit paal en draad welke begroeid zijn met klimplanten, kunnen nooit op of tegen de rooilijn geplaatst worden, ook niet indien de zijdelingse of achterste perceelsgrens samenvalt met de rooilijn.</i> <i>Om te voorkomen dat erfscheidingen het omgevingsbeeld onaanvaardbaar gesloten zou maken, worden in functie van het materiaalgebruik soms andere hoogtemaxima voorgesteld en worden bepaalde types van materiaalgebruik uitgesloten.</i>
--	--

	<i>Artikel13</i> <i>Erfscheidingen opgebouwd uit betonpanelen gevat tussen betonnen palen, niet bedoelend een paal en draad afsluiting waarbij onderdaan een betonen plaat met een maximale hoogte van 0,40 m (al dan niet deels of volledig ingegraven) voorzien is, zijn niet toegelaten.</i>
--	---