LD/MF

Provincie Antwerpen

Gemeente Ranst (Oelegem)

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Everhoek

sectie C , nrs. 49 c, 52 b, e.v.

Stedebouwkundige Voorschriften

gevoegd bij het advies van de gemachtigde ambtenaar van

(086/069) 24-1-1977

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 perceelgrens 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;

13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd;

14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelgrenzen 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 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

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 perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek 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

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 : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;

b) Luifels : maximum uitsprong 1 m op minimum 2,50 m 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 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.

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 2 m en uitgevoerd 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, 0,40 m niet overschrijdt;

2) in de zijtuinstrook :
- indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m;
- indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betonplaten met een maximum hoogte 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 maximum hoogte van 2 m. 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 maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen.
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 afritten

a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden.
b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
afritten toegelaten;
opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50 m 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.

7° Vellen van bomen

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

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

8° Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

- De voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;
- een zijgeve op de perceelgrens.

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.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1) de plaatsing op de perceelgrens 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, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan 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 m2 of fractie van 50 m2 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 eensluidend 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.
In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

1) Minimale afmetingen per wagen :

a) voor boxengarages : 5 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte;

b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte;

c) in open lucht : 5,50 m x 2,50 m.

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 IN EEN GEMENGDE WOONZONE
(Nrs. t/m 76)

2.01 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op ~~xxxxxxxx~~ m uit de zoals aangeduid op het plan.

1° BESTEMMING

Eengezinshuizen.

2° BEBOUWINGSWIJZE

Vrijstaande

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) voor de hoekpercelen (kavels 15,16,30,43,53,62,68,69,76)
   1) 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.
   2) Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn
      Op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook
   3) Naar de straat gerichte zijgevel
      ~~Op minimum m uit de~~ zoals aangeduid op het plan
   4) Niet naar de straat gerichte zijgevel
      Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

b) voor de niet-hoekpercelen (overige kavels)
   1) Voorgevel
      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.
   2) Achtergevel
      Op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook
   3) Zijgevels
      Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevelbreedte
   Minimum 7 m
b) Bouwhoogte
   Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek: maximum 7 m.

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm
   Schuin dak met een helling van minimum 10° en maximum 60°.
   Plat dak is toegelaten op uitbouwen.
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.

Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing in een gemengde woonzone (vervolg)

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 10 pct. van de perceeloppervlakte niet overschrijdt.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn

b) Overige gevels achter de voorgevelbouwlijn van de aangrenzende straat, en verder.

hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen van artikel 1.05, 8°.

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3 m.

4° WELSTAND

a) Dakvorm
1) Gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak
2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 60°.

b) Materialen
1) Voor gevels
Alle vrijstaande 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.

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