

Provincie Antwerpen

Gemeente NIJLEN

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen

Grote Steenweg

sectie B , nrs.

183 B, 212 P, 335 C, 337, 338 A/dln

Stedebouwkundige voorschriften

059/075 (2)

Gevoegd bij het advies van de

gemachtigde ambtenaar van



E. Govaerts D.

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorchriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrenzen 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 aansluitende 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 voortuitoprijgend venster ;
- 7) gegroepde bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, hulzenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
- 8) 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 ;
- 9) hulzenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een hulzenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) uitbouw : uitoprijgend aanbouwen zonder bovenbedekking ;
- 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 smalle 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 gelijklopende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie 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 de strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokprofiel, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouw aanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele hulzenblok waarvan het voorgunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een hulzenblok 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 een dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokprofiel) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zolang indien dit een afwijking van deze voorchriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 20 maart 1932 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevels waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een achtdak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
 - op 0,40 m uit de enrijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 0 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : 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 toegaveis moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrenzen zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20 m & 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

- A. Bij aaneengesloten, gegroepde 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 0,60 m op minimum 2,60 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,60 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Lusstofe : maximumuitsprong 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 : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m 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.

4° ERFSCHEIDINGEN

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gavelsteen, a dokt met vergaarde muurkappen, natuursteen of ezelerug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :
- 1) In de voortuinstrook : muurtje in gavelsteen, 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 gavelsteen 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 gegroepde of aansluitende bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen.

5° Hellende op- en afritten In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° WIJZIGING VAN HET BODEMRELIËF

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottelniveau.

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 auto of rage 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 aansluitende bouwstrook.
 - Een 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.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottelniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst : 3 m.
- c) Gevelmaterialen
 - Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gavelsteen.
 - 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 ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aansluitende 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 rechtverklingende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

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 parkeerterrein te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorzene woning ;
- 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 ondoorgangde lokalen.
 - II. Indien het niet mogelijk is of niet wettelijk is de vereiste parkeerterrein te voorzien, kan, op aansluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerterrein binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straat 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 parkeerterrein, 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 compensatie voorgedragen aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerterrein, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerterrein moet voldoen
- 1) Minimale afmetingen per wagen :
 - a) voor boxgarages : 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
(nrs. k. 5 t/m 11)

01. Strook voor hoofdgebouwen

1° Bestemming

Eengezinshuizen.

2° Bebouwingswijze

Vrijstaand.

3° Plaatsing van de gebouwen

a) 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 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

b) Achtergevel

Op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.

c) Zijgevels

Op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de gebouwen

a) Voorgevelbreedte

Minimum 7m en max. zoals aangeduid op het plan

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek : maximum 7m.

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) voor gevels

Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen
— baksteen geverfd in lichte kleur.

2) Voor bedekking van de schuine daken

ofwel pannen,
ofwel leien

c) Formgeving

Het bouwproject mag géén streekvreemde elementen bevatten.

Diepte 17 m, gemeten vanaf de voor-
gevelbouwlijn, gelegen op 15,5 m
uit de weg (Grote Steenweg)

Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing (vervolg)

2. 02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIZEN

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

1° BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijft.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn (behoudens die van de auto-garages voorzien in art. 1.05.8°).
- b) Overige gevels

hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, 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 10m 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° BOUWHOOOGTE

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

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) Voor gevels
Alle vrijstaande gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur.
 - 2) Voor bedekking van de schuine daken
Ofwel pannen
Ofwel leien

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.

2 .03. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte, gemeten vanaf de
(ontworpen) rooilijn 8m

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

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald
in artikel 1.05, 4° en 3° : alle constructies verboden, met
inbegrip van hellende op- en afritten.