

PROVINCIE ANTWERPEN

Gemeente Retie

**VERKAVELING VOOR WONINGBOUW
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Meierend

Sectie F nr. 641

OMV/AVK/2021/009

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 : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
3. Bebouwbare oppervlakte : de bebouwbare oppervlakte onder hellend dak wordt berekend vanaf 1,5m vrije hoogte;
4. Bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
5. 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 bouwstrook voor hoofdgebouwen;
6. Dakbasis : denkbeeldig dakvlak dat beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
7. Dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster;
8. Geboorte van het dak (aanzet van de dakhelling);
9. Gegroepeerde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
10. Gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op de gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
11. Huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
12. Kopgebouw : gebouw aan één der uiteinden van een huizenblok en waarvan de zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
13. Nulpas : maximum 0,35m boven de kruin van de straat ter hoogte van het midden van perceel;
14. Uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
15. 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 de hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
16. Vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet gebouwd wordt;
17. Vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
18. Zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende 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 één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of 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 afgeleverd, 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 de 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.

1.05. Algemene 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 driehoekig dakvlak van een schilddak : steeds verboden
 - Op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt
 - 2) Plaats van oprichting
 - Op 0,4m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren van de vrijstaande zijgevel

- 3) Afmetingen
 - Maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvlakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2m;
 - Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw;

2° Kroonlijsten

Zie voorschriften

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

- a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing
 - 1) Uit de voorgevel

Onder voorbehoud van eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :

 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1m op minimum 2,5m 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 2m, op tenminste 2m afstand uit de 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) In de voortuinstrook : volgens de bepalingen gesteld in punt 3.5. Bouwvrije voortuinstrook
- b) In de zijtuinstrook : volgens de bepalingen gesteld in punt 3.4 Afsluitingen

5° Hellende op- en afritten

In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10m 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 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° Carports in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook een carport worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan volgende voorwaarden:

- a) Plaatsing
 - Op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook voor hoofdgebouwen
 - Op maximum de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook voor hoofdgebouwen
 - Eén zijgevel op de perceelsgrens
- b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant van de kroonlijst: 3m
- c) Gevelmaterialen:

Gevelsteen, bepleistering, hout, natuursteen, metaal
- d) Dakvorm: plat dak

NOOT :

De oprichting van dergelijke carports kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waartegen de carport zal opgericht worden, een ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat :

- Hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en hij zich akkoord verklaart met de ingediende plannen
- Het hem bekend is dat aan hem of zijn rechthebbende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn, ingeval van een aanvraag van een carport

9° Parkeerruimte

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingcapaciteit :

- 1) Één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning;
- 2) Één personenwagen per 50m² of fractie van 50m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie

VOORSCHRIFTEN BESTEMD VOOR OPEN

BEBOUWING :

Loten 1, 2 en 3

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel ééengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht 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 m ²

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN IN DE STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze zone is bestemd voor de oprichting van bijgebouwen in functie van de woning en tuin, onder meer : bergingen, tuinhuisjes, dierenhokken	Inplanting binnen de strook aangeduid op het plan. Bijgebouwen dienen opgericht te worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Garages voor het stallen van auto's zijn niet toegelaten in deze strook.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing.	Open bebouwing waarbij de stalling van wagens inpandig voorzien kan worden. Er mag gewerkt worden met een ondergrondse kelder met eventueel de mogelijkheid voor het stallen van wagens.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor het hoofdgebouw wordt op het verkavelingsplan afgebeeld.	<u>Voorgevel</u> : Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn, zoals voorzien op het plan; of zich bevinden in een strook van 3 m diepte gemeten vanaf die voorgevelbouwlijn, en er mee evenwijdig zijn <u>Zijgevels</u> : Op minimum 3m afstand van de perceelsgrenzen en binnen de strook aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het profiel in het verkavelingsdossier (twee volwaardige bouwlagen met daarboven de mogelijkheid tot een hellend dak) dient gezien te worden als het maximale gabarit waarbinnen gebouwd kan worden. De bouwheer heeft de keuze omtrent het aantal bouwlagen en de dakvorm.	<u>Bouwdiepte</u> : Minimum 9 m – maximum 17 m en binnen de strook aangeduid op het plan. <u>Voorgevelbreedte</u> : Minimum 6 m - maximum zoals aangeduid op het plan. <u>Bouwhoogte</u> : Maximale kroonlijsthoogte: 6,5 m Maximale nokhoogte: 11 m Gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Vloerpeil: max. 0,50m boven het niveau van de wegas. <u>Dakvorm</u> : Vrij te kiezen : plat dak of hellend dak; variatie van beide is mogelijk. hellend dak : dakhelling tussen 35° en 55°

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De toekomstige woning(en) moet(en) op een passende wijze in de bestaande ruimtelijke context geïntegreerd worden op een esthetisch verantwoorde manier.	<u>Gevelmaterialen</u> : Blinde gevels zijn niet toegestaan. Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel decoratief te combineren met hout, natuursteen of metaal met een maximum van 25% van de totale geveloppervlakte. <u>Dakmaterialen</u> : Bedekking van schuine daken: pannen, leien, riet, zink, koper of zonnepanelen.

	Bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, tegels, grind, groene daken of zonnepanelen met een maximale hoogte van 1,00 m.
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen komt hier in eerste instantie tot uiting in een zone voor het oprichten van een bergplaatsen met uitzondering van garages, carports, overdekte autostaanplaatsen in de achtertuin. Bijgebouwen dienen opgericht te worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.	<u>Bestemming</u> Bergplaatsen, tuinbergingen, tuinhuisjes, overdekte terrassen, prieeltjes Garages, carports, overdekte autostaanplaatsen zijn niet toegestaan in de strook voor binnenplaatsen en tuinen; dit teneinde de verhardingen op het perceel te beperken. <u>Inplanting</u> : - Binnen de strook aangeduid op het plan <u>Dakvorm</u> : - Plat dak: inplanting op de perceelsgrenzen of op minimum 3 m afstand van de perceelsgrenzen en binnen de strook aangeduid op het plan - Hellend dak: inplanting op minimum 3 m afstand van de perceelsgrenzen en binnen de strook aangeduid op het plan
De voorziene zone voor bijgebouwen mag vrij ingevuld worden, doch met een maximale gecumuleerde oppervlakte.	De gecumuleerde oppervlakte van bijgebouwen in de daarvoor voorziene zone mag maximaal 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m² bedragen. Het aantal losse bijgebouwen dient beperkt te blijven tot maximum 2 bijgebouwen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter.	De bouwhoogte en dakvorm van de bijgebouwen : - Plat dak: maximum kroonlijsthoogte 3 m - Hellend dak : maximum kroonlijsthoogte 3 m en een maximum dakhelling van 45°

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zowel het bijgebouw als het hoofdgebouw moeten opgericht worden binnen éénzelfde architectuur.	<u>Gevelmaterialen</u> : Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel decoratief te combineren met hout, natuursteen of metaal met een maximum van 25% van de totale geveloppervlakte. <u>Dakmaterialen</u> : Bedekking van schuine daken: pannen, leien, riet, zink, koper of zonnepanelen. Bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, tegels, grind, groene daken of zonnepanelen met een maximale hoogte van 1,00 m.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWDE GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het een vlak terrein betreft, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een zo groen mogelijk karakter te behouden worden verhardingen slechts in beperkte mate toegestaan.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegang naar de parkeervoorziening, een toegang tot het hoofdgebouw, een terras en eventuele tuinpaden. Alle verhardingen (met uitzondering van terrassen) zijn uit te voeren in waterdoorlatende materialen of met een brede voeg. Deze voorzieningen moeten omrand worden door groenaanleg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet bebouwde gedeelten van de loten binnen de verkaveling dienen een zo groen mogelijk karakter aan te nemen. Losstaande bijgebouwen in de tuin, zoals b.v. een tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse, kunnen opgericht worden volgens de hiernaast vermelde bepalingen en voor zover deze zich in de zone voor bijgebouwen bevinden.	Binnen de zone van bijgebouwen in de achtertuin kunnen bijgebouwen opgericht worden volgens de bepalingen van de voorschriften voor bijgebouwen punt 2.2. De open ruimten dienen op een natuurlijke wijze aangelegd en onderhouden te worden (gazons, grassen, bloemen en hagen, ...). De afvloeiing of infiltratie van hemelwater dient te gebeuren op eigen terrein.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen binnen de verkaveling kunnen de perceelsgrenzen afgesloten te worden met een afsluiting.	Tuinen worden bij voorkeur afgeboord met een tuinhaag. Ook geplastificeerde vlechtdraad, een schutting uit hout of een gemetste muur worden toegelaten. De maximale hoogte van de afscheiding bedraagt 2 m. In de voortuinstrook zijn afsluitingen en hagen met een maximale hoogte van 1 m toegelaten.

3.5. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

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

De voortuinstrook voorzien zoals aangeduid op het plan.	Geen bebouwing toegestaan met inbegrip van hellende op- en afritten; behoudens een afsluitingsmuurtje in gevelsteen, waarvan behoudens de posten naast de ingang, dat 0,40 m niet overschrijdt
---	--

3.6. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinstrook : 3 m van de perceelsgrens en zoals aangeduid op het plan.	Geen bebouwing toegestaan, met inbegrip van hellende op- en afritten; behoudens : <ul style="list-style-type: none"> - de afsluitingen voorzien in de verkavelingsvoorschriften (punt 3.4) - carports zoals bepaald in artikel 1.05.8° van de algemene bepalingen