

Provincie Antwerpen

Schoten

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Lariksdreef 22-24, 2900 Schoten

1^{ste} afdeling, Sectie D, nr. 191 P3

Stedenbouwkundige Voorschriften 111/0290



05 OKT. 2009

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

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) 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) gegroepede 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 een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, 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 één 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 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 smalste 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 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 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 bouw aanvraag 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 voorgevelshoogte, 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. 49 van het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 blijven onverminderd van toepassing

1.05. Algemeen geldende voorschriften

° Dakvensters

-) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.
-) 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 vrijstaand zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m.
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

° Kroonlijsten

-) Bij vrijstaande bebouwing: lijstgoot is niet verplicht
-) 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 overstek van:
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw.
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

° Uitsprongen uit het gevelvlak

Bij aaneengesloten, gegroepede 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 op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels: 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.

-) 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 hoofgebouw 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 een 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 maximum hoogte 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 hoofgebouw 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

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 voorzover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° 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.
 - 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 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 ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
2. door de aanvrager en 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 rechtverkrijgend, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

Hemelwaterputten

Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 1999 (BS van 28 augustus 1999) kan een bouwvergunning voor het bouwen of herbouwen van ééngezinswoningen enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. De hemelwaterput dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw.

De hemelwaterput moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° De inhoud bedraagt minstens 3.000 liter.
- 2° De hemelwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw.
- 3° Een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten.
- 4° De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenwederafvoer van de openbare riolering.
Indien deze voorzieningen niet voorhanden zijn wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering.

Van de verordening zijn vrijgesteld:

- 1° Eéngezinswoningen die opgericht worden met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrenzen en met een gevelbreedte van minder dan 6 meter langs de straatzijde.
- 2° Eéngezinswoningen die opgericht worden op percelen kleiner dan 3 are (300 m²).

Art. 2.00 = De totale bebouwde oppervlakte ^{oppervlakte} mag maximaal 250m² bedragen inclusief de eventuele bijgebouwen.

Gemeente SCHOTEN

Voorstel tot bebouwing

Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

V-3a.1

2.01. Strook voor de hoofdgebouwen

Diepte 17 m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen 15 m uit de voor gestelde rooilijn en zoals aangeduid op het plan.

1° Bestemming: ééngezinshuizen.

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

b) Achtergevel: op minimum 9 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.

c) Zijgevels: op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.

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 6 m~~ en maximum nokhoogte 11 m.

maximum 7 m

5° Welstand van de gebouwen:

a) Dakvorm: - **Schuin dak met helling van minimum 35° en maximum 55°.**

- **Plat dak is toegelaten op uitbouwen.**

b) Materialen:

1) Voor gevels: **alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, sierbepoelstering, baksteen geverfd in lichte kleur.**

2) Voor bedekking van de schuine daken: **pannen of leien, koper of zink en zonnepanelen.**

Gemeente SCHOTEN

Voorstel tot bebouwing

Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

V-3a.2

2.02. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

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

tot 3m van de te behouden boszone zoals aangeduid op plan.

1° Bebouwing:

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m² niet overschrijdt. Op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

2° Plaatsing van de gebouwen:

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:

op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn.

(behoudens die van de ~~afstand~~ ~~van~~ ~~de~~ ~~achtergevelbouwlijn~~ ~~af~~ ~~7°~~)

- b) Overige gevels: - **op minimum 3 m van de achtergrens van het gedeelte van het perceel liggend in woongebied met landelijk karakter.**
- **binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.**
- **hetzij op minimum 3 m afstand van de perceelsgrens..**

3° Bouwhoogte: gemeten van het grondpeil:

a) Tot de bovenkant van de deksteen: **maximum 3 m.**

b) Tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: **maximum 6 m** zodat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3 m boven het grondpeil op 3 m afstand van elke perceelsgrens.

4° Welstand van de gebouwen:

a) Dakvorm:

1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: **plat dak.**

2) Overige gebouwen: **plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 45°.**

b) Materialen:

1) Gevels ~~zichtbaar vanaf de openbare weg:~~ *Alle gevels* : *esthetisch en duurzaam verantwoorde materialen* **gevelbaksteen.**

2) Overige gevels: **baksteen.**

3) Bedekking van de schuine daken: **pannen of leien, koper of zink en zonnepanelen,**

4) Bedekking van de flauw hellende daken: **dakvilt.**

~~5° Tuinhuisjes:~~

~~In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden: **met een nokhoogte van maximum 3 m.**~~

~~- met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m².~~

~~- op te richten op minimum 2 m uit de perceelsgrenzen.~~

Gemeente SCHOTEN

Voorstel tot bebouwing

Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

V-3c

6° Zwembaden:

In afwijking op voorgaande bepalingen zijn zwembaden toegestaan onder de volgende

Voorwaarden:

- met een maximale diepte van 2 m.
- met een bebouwde oppervlakte van maximum 60 m².
- op te richten op minimum ~~2 m~~ ^{3 m} uit de perceelsgrenzen.

2.03. Bouwvrije voortuinstrook

Diepte 15 m, gemeten vanaf de voorgestelde rooilijn en zoals aangeduid op het plan.

1° Bebouwing:

Behoudens de afsluitmuurtjes, 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 de zijgrens van het perceel, 3 m en zoals aangeduid op het plan.

Bebouwing:

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in artikel 1.05, 4°:

alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2.05. Hemelwaterputten, lozing waters en aansluiting op de openbare riolering

Gelet op: op de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 25 april 2002, betreffende de goedkeuring van de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijke afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.

Kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of het verbouwen van woningen enkel worden afgegeven indien de plannen voldoen aan de vereisten opgenomen in de voorvernoemde besluiten.

2.06. Niveau van nieuw op te richten of te herbouwen woningen

Gemeente SCHOTEN

Voorstel tot bebouwing

Als algemene regel wordt aangenomen dat het vloerniveau van het gelijkvloers niet meer mag bedragen dan 2% ten opzichte van de as van de weg of ontworpen weg.

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag zal rekening gehouden worden met de bestaande toestand.

2.07. Watertoets

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid leg in hoofdstuk II, afdeling I, bepaalde verrichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Iedere aanvraag dient aan deze verplichtingen te voldoen.

