

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VERKAVELING**  
**Arendonk, ter streke Oudegodstraat**  
**afd. 2 sectie D nrs. 578D, 578M, 580V, 585C, 586C, en 587 L.**

**0. VOORSCHRIFTEN ENERGIEPRESTATIEPEIL**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkavelaar opteert ervoor om geen aardgasnet aan te leggen langs de nieuwe ontworpen wegenis.</p> <p>De aanleg van een aardgasnet is niet verplicht, indien de woningen een energieprestatiepeil van E20 of lager hebben of woningen die voorzien in hun volledige verwarmingsbehoefte door middel van hernieuwbare energiebronnen.</p> <p>Indien er toch een aanvraag voor een aansluiting op het gasnet komt, dan zal de volledige netuitbreiding ten laste zijn van de aanvrager.</p>	<p>De eengezinswoningen op de kavels 3 tot en met 16 moeten een energieprestatiepeil van E20 of lager hebben of de eengezinswoningen moeten zelf voorzien in hun volledige verwarmingsbehoefte door middel van hernieuwbare energiebronnen.</p>

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor alle kavels wordt geopteerd voor ééngesinswoningen inclusief zorgwoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming in de omgeving van het project.</p> <p>Meergezinswoningen worden uitgesloten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.</p>

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten</p>

<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de omgeving ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.</p>	<p>voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter van het gelijkvloers;</p> <p>3° de complementaire functie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder;</p> <p>4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van de woning zijn.</p> <p>Horeca, kleinhandel en ambacht zijn niet toegelaten.</p>
--	--

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) IN STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIJEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de perceelsconfiguratie is het voor de meeste kavels niet mogelijk om afzonderlijke bijgebouwen in te planten, waardoor enkel tuinhuisjes toegelaten zijn in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.</p> <p>Voor de grotere kavels kan een bijgebouw tot maximaal 40 m<sup>2</sup> worden opgericht.</p>	<p>Voor de kavels 1, 3 t.e.m. 8: tuinhuisje, waarvan de oppervlakte beperkt is tot 15 m<sup>2</sup> en een openluchtwembad.</p> <p>Voor de kavel 2: geen apart bijgebouw toegelaten (uitz. gekoppelde garage / carport).</p> <p>Voor de kavels 11 t.e.m. 16: tuinhuisje, waarvan de oppervlakte beperkt is tot 20 m<sup>2</sup> en een openluchtwembad.</p> <p>Voor de kavels 9 en 10: bergplaats, tuinhuis en serre of gelijkaardige bestemming met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, met uitsluiting van handel, ambacht en wonen, en een openluchtwembad.</p> <p>Autobergplaatsen en carports zijn niet toegelaten.</p>

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel.</p> <p>In de zijtuinstrook van kavels 1 en 6 kunnen geen gebouwen opgetrokken worden. Bij de overige kavels is het oprichten van een carport of autobergplaats verplicht in de bouwzone van de zijtuinstrook, aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>Private tuinen. De strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Hellende op- en afritten zijn in deze zone verboden.</p> <p>Autobergplaatsen en car-ports in de zijtuinstrook zijn verplicht op te richten voor de kavels 2 t.e.m. 5 en 8 t.e.m. 16 binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

## 1.4. PARKEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van</p>	<p>Er dient een in pandige garage voorzien te worden in de zone voor hoofdgebouwen voor de kavels 1, 6 en 7.</p>

<p>bergruimten bij woningen en andere functies is van toepassing.</p> <p>De inplanting van een autobergplaats in de zijtuinstroken is voor de meeste kavels toegelaten, waar ruimtelijk mogelijk. Daar kan geopteerd worden tot het oprichten van een open carport of gesloten constructie overeenkomstig de aanduidingen op plan.</p>	<p>Er dient een garage of car-port voorzien te worden in de zijtuinstrook (cf. art. 1.3) voor de kavels 2 t.e.m. 5 en 8 t.e.m. 16.</p>
--	--

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten bebouwing, rekening houdend met de meest voorkomende bouwvormen in de omgeving van het project.</p>	<p>Vrijstaande bebouwing voor de kavels 5 en 9 t.e.m. 16 zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Gekoppelde bebouwing voor de kavels 1 t.e.m. 4 en 6 en 8, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Aaneengesloten bebouwing voor de kavel 7, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan is de zone voor hoofdgebouwen ingetekend. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme, zodat alle woningen op een gelijke bouwlijn ingeplant worden.</p> <p>De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.</p> <p>De voorgevelbouwlijn langsheen de nieuw aan te leggen weg is gelegen op 4.00 en 5.00m achter de rooilijn of dieperliggend, overeenkomstig de aanduidingen op het plan.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen in een oranje kleur aangeduid op het verkavelingsplan en verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorgevel minstens 50% van de breedte op de voorgevelbouwlijn en indien de voorgevel aansluit op een aanpalend perceel minstens 1,50 meter breedte op de voorgevelbouwlijn, gemeten vanaf de perceelsgrens waartegen gebouwd moet worden. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevelbouwlijn te zijn;</li> <li>- vrijstaande zijgevel(s) op minimum 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, gekoppelde zijgevel tegen de zijdelingse perceelsgrens en verder zoals aangeduid op het verkavelingsplan;</li> <li>- achtergevel op min. 9 meter achter de voorgevel en verder zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> </ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garanderen enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds</p>	<p><b>Kavels 1 t.e.m. 4 en 6 t.e.m. 8:</b> GABARIT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwdiepte: gelijkvloers minimum 9,00 meter en maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan /</li> </ul>

<p>voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.</p> <p>De kroonlijsthoogte wordt bepaald tussen het normaal grondpeil en de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, dit ter hoogte van de bouwlijn, in het midden van de bouwzone.</p>	<p>eerste verdieping minimum 9,00 meter en maximaal 13,00 meter / dakbasis 9,00 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwbreedte: minimum 6 meter en maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Bouwhoogte: kroonlijsthoogte 6,30 meter, nokhoogte: 10,8 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li> </ul> <p>Afwijkingen hierop zijn mogelijk binnen het maximum gabarit, mits groepswoonbouw per bouwblok.</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Het vloerpeil wordt vastgelegd op 30 cm boven de as van het staatsniveau.</p> <p><b>Kavels 5 en 9 te.m. 16:</b> <b>GABARIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwdiepte: minimum 9,00 meter en maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Bouwbreedte: minimum 7,00 meter en maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Maximale bouwhoogte: a) voor gebouwen met een zadeldak; kroonlijsthoogte 6,30 meter, nokhoogte 10,8 meter, gemeten vanaf het maaiveld. b) voor gebouwen met een plat dak; kroonlijsthoogte 7,0 meter, gemeten vanaf het maaiveld.</li> </ul> <p><b>VLOERPEIL</b> Het vloerpeil wordt vastgelegd op 30 cm boven de as van het staatsniveau.</p>
--	---

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling en rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering. Natuursteen, hout en zink met een maximum van 25% van het geveleppervlakte.</p> <p>Geen blinde gevels toegestaan. Gedeelten van scheimuren die vrij blijven, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een esthetisch en duurzaam materiaal.</p> <p><b>DAKVORM:</b> <b>Kavels 1 te.m. 4 en 6 t.e.m. 8:</b> Zadeldak met een helling van 45° tot een bouwdiepte van 9 meter. Voor kopgebouwen mag dit uitgevoerd worden als wolfsdak. Plat dak vanaf een bouwdiepte van 9 meter tot de achtergevelbouwlijn en op de uitbouwen.</p> <p>Dakvensters zijn toegelaten; ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte</p>

	<p>bedraagt 1/2 van de gevelbreedte.</p> <p>Dakkapellen zijn eveneens toegelaten: ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte bedraagt 1/3 van de gevelbreedte.</p> <p><b>Kavels 5 en 9 te.m. 16:</b> Plat daken of zadeldak.</p> <p>Dakvensters zijn toegelaten: ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte bedraagt 1/2 van de gevelbreedte.</p> <p>Dakkapellen zijn eveneens toegelaten; ze bevinden zich minstens 1 meter van de zijgevel van het gebouw, de maximumbreedte bedraagt 1/3 van de gevelbreedte.</p> <p><b>DAKMATERIAAL:</b> Voor hellende daken: dakpannen, leien, zink of riet. Platte daken: roofing, groendak, grint, rubber.</p> <p><b>ZONNEPANELEN OF ZONNEBOILERS:</b> Zonnepanelen of zonneboilers op schuine daken zijn steeds toegelaten op voorwaarde dat de panelen evenwijdig met en max. 10 cm van het dakvlak verwijderd zijn en worden geplaatst op min. 1 meter van de zijgevel van het gebouw. Zonnepanelen op platte daken die in stelling geplaatst worden zijn enkel toegestaan mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van de panelen tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van de panelen;</li> <li>- de hoogte van de zonnepanelen beperkt blijft tot 1 meter boven het dakvlak.</li> </ul> <p><b>GARAGEPOORT IN DE VOORGEVEL</b> Garagepoorten in de voorgevel zijn enkel toegelaten zoals voorzien onder voorschrift 1.3 en 1.4.</p>
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de tuinzone kan een beperkte tuinberging opgericht worden.</p> <p>De inplanting van bijgebouwen dient strikt te gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone.</p> <p>Er dient een minimale tuinstrook van 5 meter (10 meter kavels 9 en 10) achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht genomen kan worden.</p>	<p><b>INPLANTING</b></p> <p>Voor de kavels kavels 1, 3 t.e.m. 8 en 11 t.e.m. 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorgevel minimum 5 meter achter de zone voor hoofdgebouwen;</li> <li>- achtergevel en zijgevels op minimum 1 meter van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen.</li> </ul> <p>Voor de kavels 9 en 10: Binnen de zone voor bijgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan en verder:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorgevel minimum 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen;</li> <li>- achtergevel en zijgevels op minimum 1 meter van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen</li> </ul> <p>Voor de kavels 2 t.e.m. 5 en 8 t.e.m. 16: autobergplaatsen of car-ports in de zijtuinstrook in de zone aangeduid op het verkavelingsplan en verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevel op de voorgevelbouwlijn;</li> <li>- zijgevel tegen de zijdelingse perceelsgrenzen.</li> </ul> <p>Bijgebouwen kunnen enkel opgericht worden gelijktijdig of na het hoofdgebouw.</p>
--	--

## 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot een hoogte van maximaal 3,50 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p><b>BOUWHOOGE</b> De totale hoogte van de bijgebouwen is maximum 3,50 meter.</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Het vloerpeil wordt vastgelegd op 30 cm boven de as van het staatsniveau.</p>

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verschijningsvorm van de bijgebouwen dient te worden afgestemd op de verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zodat één architecturaal geheel wordt bekomen.	<p><b>GEVEL- EN DAKMATERIALEN</b> Het bijgebouw wordt opgetrokken in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.</p> <p><b>DAKVORM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autobergplaatsen of car-ports in de zijtuinstrook: plat dak;</li> <li>- overige bijgebouwen: hellende daken met een dakhelling van maximum 25° of platte daken.</li> </ul> <p><b>DAKMATERIAAL:</b> Voor hellende daken: dakpannen, leien, zink of riet. Platte daken: roofing, groendak, grint, rubber.</p> <p><b>ZONNEPANELEN OF ZONNEBOILERS:</b> Zonnepanelen of zonneboilers op schuine daken zijn steeds toegelaten op voorwaarde dat de panelen evenwijdig met en max. 10 cm van het dakvlak verwijderd zijn en worden geplaatst op min. 1 meter van de zijgevel van het gebouw. Zonnepanelen op platte daken die in stelling geplaatst worden zijn enkel toegestaan mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van de panelen tot de dakrand minstens gelijk is aan de hoogte van de panelen;</li> <li>- de hoogte van de zonnepanelen beperkt blijft tot 1 meter</li> </ul>

	boven het dakvlak.
--	--------------------

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	<b>VERHARDINGEN</b> 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.
De gewestelijke verordening hemelwater dient strikt nageleefd te worden.	<b>HEMELWATERPUT EN INFILTRATIEVOORZIENING</b> Het plaatsen van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening is verplicht, overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke verordening.
	<b>E-PEIL</b> De eengezinswoningen op de kavels 3 tot en met 16 moeten een energieprestatiepeil van E20 of lager hebben of de eengezinswoningen moeten zelf voorzien in hun volledige verwarmingsbehoefte door middel van hernieuwbare energiebronnen.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen, ophogingen en het aanleggen van verharding verstaan.	Het vloerpeil van de gebouwen is bepaald op 30 cm boven de as van de weg. Het maaiveldpeil kan worden voorzien op 15 cm boven de as van de weg. Eventuele reliëfwijzigingen dienen te worden opgevangen door een overgangshelling van 30° te creëren van het nieuw naar het natuurlijk maaiveld, in respect met de aanliggende percelen, rekening houdend met de waterhuishouding.
Wijzigingen van het reliëf dienen steeds restrictief beoordeeld te worden.	

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moet tot het minimum beperkt worden. Voorbeelden van waterdoorlatende materialen zijn: raattegels of systemen waarbij ingezaaid gras door bepaalde versteviging van de ondergrond berijdbaar	Behoudens de noodzakelijke toegangen tot hoofd- en bijgebouwen en een terras van max. 30 m <sup>2</sup> dienen de onbebouwde gedeelte aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. Slechts één oprit mag worden verhard met als doel een achtergelegen autobergplaats, carport of parkeerplaats te bereiken. De breedte van deze toegangsweg dient beperkt te worden tot maximaal 3,5 meter.

wordt voor een voertuig, dolomietverharding, kiezelverharding, waterdoorlatende betonstraatstenen (poreus of verbreedde voeg).	Looppaden mogen een maximale breedte hebben van 1 meter, uit te voeren in waterdoorlatende materialen.
--	--

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Een terras, openluchtzwembad en tuinhuis zijn toegelaten. Het openluchtzwembad heeft een oppervlakte van max. 35 m <sup>2</sup> en wordt ingeplant om min. 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De zwembadrand mag max. 0,5 meter boven het maaiveld komen.

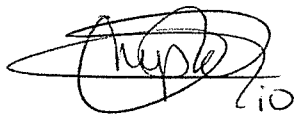
### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy van deze percelen te vrijwaren kunnen draadafsluitingen, houten tuinafsluitingen of hagen geplaatst worden. Betonnen afsluitingen of tuinmuren zijn niet toegelaten.	<b>AARD</b> Draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen. Betonnen afsluitingen of tuinmuren zijn niet toegelaten.  <b>AFMETINGEN</b> Maximale hoogte 2 meter. In de voortuinstrook mogen de afsluiting of hagen een maximale hoogte hebben van 1 meter.  <b>SCHEIDINGSMUUR</b> Bij gekoppelde hoofdgebouwen mag de gemene scheidingsmuur achter de diepst gerealiseerde achtergevel worden doorgetrokken over een maximale lengte van 3 meter met een maximale hoogte van 2,50 meter. Uit te voeren in dezelfde materialen als de gevelmaterialen van het hoofdgebouw.

Afgeleverd te Arendonk, 21 juni 2018.

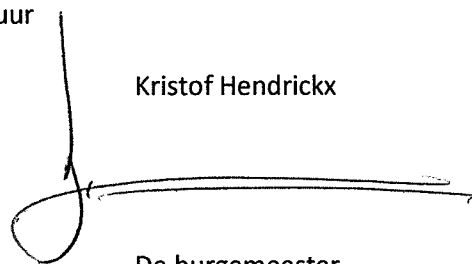
Namens het gemeentebestuur

Kris Wouters



De gemeentesecretaris

Kristof Hendrickx



De burgemeester