

Provincie Antwerpen

Gemeente ~~WILSTRAEL~~

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen R.W.1 - Dredabaan, R.W.244 - Loobhoutsesteeg

sectie C , nr. 477a

Stedebouwkundige Voorschriften

gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van

- 6 - 3 - 1969

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 perceelsgrens zijn geplaatst.
- 2° 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.
- 3° Dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- 4° Huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
- 5° 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.
- 6° Vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
- 7° Vrijstaand gebouw : gebouw waarvan alle gevels vrij ten opzichte van de perceelgrenzen zijn geplaatst.
- 8° Zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02 - DRAAGWIJDTE VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

De afgegeven verkavelingsvergunning houdt voor de verkrijger van een kavel geen garantie in nopens de bestemming van de in de verkaveling begrepen percelen of van de aan de verkaveling grenzende eigendommen.

Het is derhalve niet uitgesloten dat een of meer percelen, overeenkomstig de zoning van een ontworpen of goedgekeurd aanlegplan, een andere bestemming dan die van woningbouw bekomen.

De waarborg dat de in de verkaveling begrepen percelen uitsluitend voor woningbouw zullen mogen worden aangewend, kan slechts worden bekomen door middel van verbintenissen door de betrokken partijen onderling aangegaan.

Artikel 1 - Algemene bepalingen (vervolg)

1.03 - DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die geheel of gedeeltelijk een andere bestemming bekomen zal de aanvraag om bouwvergunning 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 overgemaakt.

1.04 - INTERPRETATIE 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.

1.05 - 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.

1.06 - ALGEMEENGELDIGE 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 de dakbasis met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - Algemeengeldige 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 : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - c) Overige uitsprongen : maximum 0,30 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 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.

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

4° Afsluitingsmuren

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet terzelfder tijd 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 : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m.
 - 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden.
 - bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing : afsluitingsmuren in baksteen zijn toegelaten in het verlengde van de scheidsmuren tot een maximumhoogte van 2 m.
De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is.

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 hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit noodzakelijk is met het oog op de oprichting van en het nemen van toegang tot de gebouwen.

8° Afzonderlijke bijgebouwen

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw kan slechts worden toegelaten op percèlen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.06 - Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

9° 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 zijgevel op de perceelgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant 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 voorgevellijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

2.01 - STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17 m, gemeten vanaf
de voorgevelbouwlijn

1° BESTEMMING

Woonhuizen, winkelhuizen

2° BEBOUWINGSWIJZE

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevel

Op de voorgevelbouwlijn, 8 m uit de ontworpen rooilijnen.

b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw

Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevelbreedte

1) aaneengesloten gebouw(en): de volledige perceelbreedte

2) kopgebouw(en): minimum 6 m

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst

1) voorgevel : 6 m

2) overige gevels:

- tot op een diepte van 9 m: dezelfde als die van de voorgevel;

- tussen 9 m en 13 m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;

- eventuele overige diepte: maximum 3,50 m.

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm

1) op een diepte van 9 m: zadeldak (voor kopgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.

Helling van de dakvlakken : minimum 15°, maximum 35°

2) eventuele overige bouwdiepte : plat dak.

b) Materialen

1) gevels

- zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelsteen,

- Geen vrijstaande blinde gevels.

- overige: baksteen.

2) bedekking van de zadeldaken

ofwel pannen

ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen.

2.02 - STROOK VOOR BINNENPLAATSEN & TUINEN

Tussen de strook voor
hoofdgebouwen en de ach-
tergrens van het perceel

1° BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25 pct. van de perceeloppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een aaneengesloten gebouw en 10 pct. van de perceeloppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een kopgebouw.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw.
Op minimum 10 m uit de stroken voor hoofdgebouwen.
- b) Overige gevels
Hetzij op de perceelgrens
Hetzij op minimum 3 m afstand van de perceelgrens.

3° BOUWHOOGTE

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

4° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

- a) Dakvorm
 - 1) Gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak
 - 2) Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum-helling van 45°.
- b) Materialen
 - 1) Gevels
 - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - overige : baksteen
 - 2) Bedekking van de schuine daken
 - Ofwel pannen
 - Ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen
 - Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

2.03 - BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte 3 m, gemeten vanaf
de (ontworpen) rooilijn en

BEBOUWING

Behoudens de uitsprongen en de afsluitingsmuurtjes voorzien in artikel 1.06, 3° en 4°: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2.04 - BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte, gemeten vanaf de
zijgrens van een perceel
bestemd voor een kopge-
bouw, 3 m

BEBOUWING

Behoudens afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals voorzien in artikel 1.06, 4° en 9°: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

3.01 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 15 m, gemeten vanaf
de voorgevelbouwlijn, gelegen
op 8 m uit de ontworpen rooilijn

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

b) Achtergevel.

Vrije plaatsing binnen de strook voor hoofdgebouwen, met dien verstande dat de afstand tot de voorgevel minimum 8 m moet bedragen.

c) 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) Gevels:

Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoelsteering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

2) Bedekking van de schuine daken

Ofwel pannen

Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen

Ofwel riet

Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Artikel 3 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing in een
gemengde woonzone (vervolg)

3.02 - STROOK VOOR BINNENPLAATSEN & 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 stroken voor hoofdgebouwen.
- b) Overige gevels
Hetzij op de perceelgrens
Hetzij op minimum 3 m afstand van de perceelgrens.

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) Gevels
Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sier-
bepoistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte
kleur.
 - 2) Bedekking van de schuine daken
Ofwel pannen
Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen
Ofwel riet
Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Artikel 3 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing in een gemengde woonzone (vervolg)

3.03 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte 5 m, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in artikel 1.06, 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.

3.04 BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel: 3 m.

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals voorzien in artikel 1.06, 4° en 9°: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.