

---

# GEMEENTE STABROEK

## 2<sup>de</sup> afdeling Hoevenen

Provincie Antwerpen

Arrondissement Antwerpen

---

### BIJSTELLING VERGUNDE VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen aan de Buxuslaan

sectie I

nrs.468p, 468r, 468s, 468t, 469t2 en 471r

---

PALMERS+STOKMANS  
LANDMETERSBUREAU  
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

**GEKOPPELDE BEBOUWING**

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### 1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De Buxuslaan is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek.	De Buxuslaan heeft een wegverharding in asfalt van ongeveer 7m breed met aan weerskanten een goot, een boordsteen en een voetpad. De totale breedte van de Buxuslaan is 12m.  De Buxuslaan is volledig uitgerust met alle nutsleidingen en riolering. Net voorbij de verkaveling is er een gescheiden rioleringsstelsel.

### 1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
nvt	nvt

### 1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel ligt in een landelijke omgeving.	Het is de bedoeling het groene en landelijke karakter van de verkaveling te bewaren.

### 1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn dienen twee aparte toezichtputjes te worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater.

### 1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
nvt	nvt

### 1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door gekoppelde en vrijstaande bebouwing.  Er kan geparkeerd worden in de Buxuslaan.	De lotnummers worden aangepast: Lot 1 wordt lot 13C Lot 2 wordt lot 14C Lot 3 wordt lot 13D Lot 4 wordt lot 15A Lot 5 wordt lot 15B

	<p>Lot 6 wordt lot 16A          Lot 7 wordt lot 16B          Lot 8 wordt lot 17A          Lot 9 wordt lot 17B</p> <p>De nieuwe eengezinswoningen op de loten 13C, 14C, 15C, 15B, 16A, 16B, 17A en 17B worden aan elkaar gekoppeld met zijdelingse bouwvrije stroken, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.          Een garage is enkel mogelijk binnen de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>Lot 13D wordt gevoegd bij de aanpalende eigendom Buxuslaan 32 met kadasternummer 468/y.</p>
--	---

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.	<p>Voorgevelbreedte hoofdgebouw: minimum 6m en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p> <p>Bouwdiepte hoofdgebouw: minimum 9m en maximum 17m.</p>

### 2.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.	<p>Bouwlagen hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tot op een diepte van 9m: 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak;</li> <li>- tussen 9m en 13m diepte: maximum 2 bouwlagen;</li> <li>- tussen 13m en 17m diepte : maximum 1 bouwlaag.</li> </ul>

### 2.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.	Nokhoogte hoofdgebouw: maximum 11,5m.

### 2.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.	<p>Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: maximum 7m voor de voorgevel.</p> <p>De overige gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel;</li> <li>- tussen 9m en 13m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;</li> <li>- tussen 13m en 17m diepte: maximum 3,5m.</li> </ul>

## 2.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.</p>	<p>Dakvorm hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tot op een diepte van 9m: zadeldak met een helling van 45° (eventueel uitgevoerd als half schilddak of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn;</li> <li>- eventuele overige diepte: plat dak.</li> </ul> <p><u>Dakvensters:</u>            Gevallen waarin oprichting is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het voorste- en achterste dakvlak: toegelaten;</li> <li>- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: verboden.</li> </ul> <p>Plaats van oprichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op 40cm uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak;</li> <li>- voor de dakvensters: op minimum 60cm afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel;</li> <li>- voor de dakkapellen en de dakterrassen: op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.</li> </ul> <p>Afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte en een onderlinge afstand van ten minste 2m;</li> <li>- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.</li> </ul>

## 2.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied.</p> <p>In de goedgekeurde verkaveling was de inplanting van de woningen vrijstaand. In de wijziging is de inplanting gekoppeld aan elkaar.</p>	<p>Gekoppelde bebouwing, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p>

## 2.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p>Materialen: hedendaagse en duurzame materialen in harmonie met de omgeving.</p> <p>Harmonieregel:            De nieuwe woningen dienen harmonisch op elkaar te worden aangesloten en dit wat de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, het volume van de gebouwen en de verhouding muur/raamoppervlakte betreft.            Deze typologische kenmerken worden bindend gemaakt voor de woningen door de stedenbouwkundige vergunning welke het eerst wordt afgeleverd.</p> <p>Indien de bouwdiepte van het hoofdgebouw tussen de loten verschilt, dienen de vrijblijvende gedeelten door de aanvrager</p>

	<p>te worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen op het perceel van de aanpalende.</p> <p>Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) op het dak en groendaken zijn toegelaten.</p>
--	--

## 2.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de goedgekeurde verkaveling was de inplanting van de woningen vrijstaand. In de wijziging is de inplanting gekoppeld aan elkaar met zijdelingse bouwvrije stroken.</p> <p>Garage onder te brengen in de strook voor hoofdgebouwen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p>	<p>Plaatsing van het hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorgevel: op de voorgevelbouwlijn gelegen op 6m van de rooilijn, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand;</li> <li>- vrijstaande zijgevel: op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand;</li> <li>- achtergevel: op minimum 9m en maximum 17m uit de voorgevel, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</li> </ul>

## 2.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.</p>	<p>Bouwlagen hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tot op een diepte van 9m: 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak;</li> <li>- tussen 9m en 13m diepte: maximum 2 bouwlagen;</li> <li>- tussen 13m en 17m diepte : maximum 1 bouwlaag.</li> </ul>

## 2.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.</p>	<p>Binnen de strook voor hoofdgebouwen kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.</p>

## 2.11. UITBOUW (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.</p>	<p>Uitbouwen en uitsprongen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p>

## 2.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.</p>	<p>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.</p>

	Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven tot de strook voor hoofdgebouwen. Buiten deze zone kan een beperkt terras tot maximum 50m <sup>2</sup> aangelegd worden.
--	--

### 2.13. OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Stabroek.	Alle dakoversteken en uitbouwen moeten in de strook voor hoofdgebouwen vallen zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

### 2.14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.	Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet af splitsbaar zijn van de hoofdwooning.  Nevenbestemmingen complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte.

## 3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### 3.1. VOORTUINSTROOK

#### 3.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	Een verharding in de voortuinstrook moet beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit tot het gebouw.

#### 3.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) dient met groen aangelegd te worden.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de voortuinstrook als tuin te worden aangelegd.

#### 3.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

### 3.2. ZIJTUINSTROOK

#### 3.2A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met	Een verharding in de zijtuinstrook moet beperkt blijven tot de

waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw.
---	--

### 3.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) dient met groen aangelegd te worden.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de zijtuinstrook als tuin te worden aangelegd.

### 3.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	In de zijtuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

## 3.3. ACHTERTUINSTROOK

### 3.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten mits ze afwateren naar de tuin of mits er een onmiddellijke bezinking mogelijk is.	Verhardingen in de achtertuinstrook moeten beperkt blijven tot de strook voor hoofdgebouwen. Buiten deze zone kan een beperkt terras tot maximum 50m <sup>2</sup> aangelegd worden.

### 3.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De achtertuinstrook (met uitzondering van de toegelaten constructies en verhardingen) dient met groen aangelegd te worden.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de achtertuinstrook als tuin te worden aangelegd.

### 3.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze voorschriften zijn conform de toegelaten en bestaande bijgebouwen in de omgeving.	<p>Beperkte bijgebouwen in functie van de tuin kunnen toegelaten worden zoals berging, overdekt terras, poolhouse, sauna en zwembad.</p> <p>Er kan onder geen voorwaarde een woon- of nevenfunctie in toegestaan worden.</p> <p>Op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.</p> <p>Totale oppervlakte: maximum 10% van de perceeloppervlakte.</p> <p>Inplanting: op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn.</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op minimum 1m van de perceelgrens: kroonlijsthoogte van maximum 3m en nokhoogte van maximum 3,5m;</li> <li>- op minimum 3m van de perceelgrens: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m en nokhoogte van maximum 4,5m;</li> <li>- op de perceelgrens: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m.</li> </ul> <p>Constructies kunnen enkel op de perceelgrens toegestaan worden indien het op het aanpalende perceel ook toegelaten is om een constructie op de perceelgrens te plaatsen.</p> <p>Zwembad: in afwijking op voorgaande bepalingen is een zwembad toegestaan aanpalend aan het hoofdgebouw en</p>

	<p>andere constructies en op minimum 3m van de perceelgrenzen.</p> <p>Materialen: duurzame materialen in harmonie met de omgeving.</p> <p>Dakvorm: vrij, indien geplaatst op de perceelgrens: plat dak. Het dak moet steeds afwateren op eigen terrein.</p>
--	---

### 3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENS

#### 3.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Afsluitingen in levende haag of draadafsluiting zijn toegelaten.</p> <p>In de voortuinstrook kan ook een muurtje in gevelsteen met een hoogte van maximum 40cm, behoudens de posten naast de ingang.</p> <p>In het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw in de achtertuin tot op een diepte van maximum 3m kan ook een houten of steenachtige afsluiting.</p>

#### 3.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen met maximum 2m hoogte zijn voldoende om privacy te garanderen.	<p>Afsluitingen in levende haag of draadafsluiting: maximumhoogte van 2m, op de rooilijn maximumhoogte van 1m.</p> <p>Muurtje in gevelsteen in de voortuinstrook: maximumhoogte van 40cm, behoudens de posten naast de ingang.</p> <p>Houten of steenachtige afsluiting in de achtertuin, in het verlengde van de hoofdbouw en tot op een diepte van maximum 3m: maximumhoogte van 2m.</p>

### 2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan (uitgezonderd voor het bouwen van een eventuele kelderverdieping.</p> <p>Hellende op- en afritten zijn verboden.</p>

Opgemaakt te Kapellen, de 22 maart 2018.

De ontwerper/aanvrager,

Bart Palmers  
 Palmers+Stokmans  
 Starrenhoflaan 44-19  
 B-2950 Kapellen  
 T +32 3 664 21 71  
[info@palmers-stokmans.be](mailto:info@palmers-stokmans.be)  
[www.palmers-stokmans.be](http://www.palmers-stokmans.be)

**PALMERS+STOKMANS**  
 LANDMETERSBUREAU  
 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |