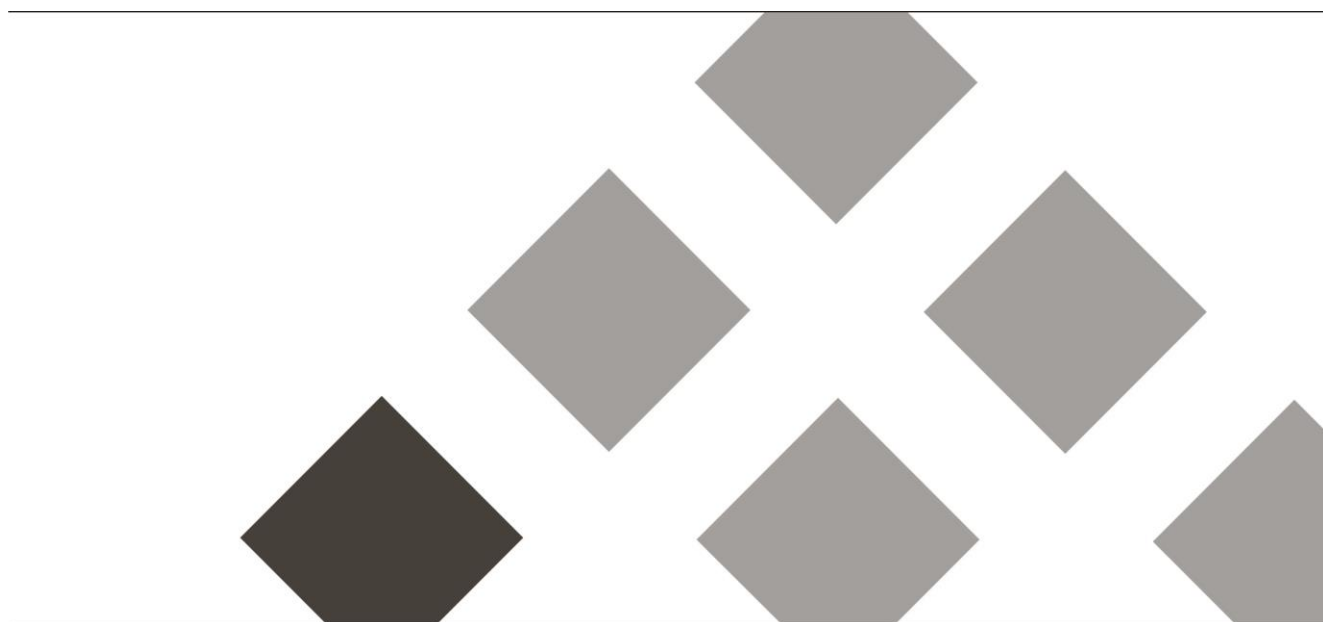


Ontwikkeling site Denaeyer
Gemeente Willebroek
Provincie Antwerpen

DENAEYER VERKAVELING KANAAL
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Talnr. 105.154
Versie juni 2018



Aanvrager

VAARTLAND nv
L. Herbots
Grotehondstraat 44
2018 Antwerpen

Ontwerper



TALBOOM
group

A. Meersmansdreef 1
2870 PUURS
tel. +32 3 889 12 12
fax +32 3 889 64 68
e-mail studiebureau@talboom.be
www.talboom.be

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Overzicht algemene voorschriften

Andere

Toelichting	Voorschrift
De geldende regelgeving inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater dient te worden nageleefd. De afval- en hemelwaterafvoer is in overeenstemming met artikel 1.9 'Afval- en hemelwaterafvoer' van het RUP 'nr.01-Oostdijk'. Er wordt getracht om binnen de verkaveling een aantrekkelijk straatbeeld te creëren d.m.v. voldoende openbaar groen en groene voortuinstroken. Dit wordt bereikt door enerzijds een evenwichtige verhouding tussen het openbaar en privaat parkeren en anderzijds het maximaal bundelen van de opritten in de voortuinstrook d.m.v. de overdrukzone 'opritten'. De inpandige autostaanplaats kan de vorm aannemen van een garage of open nis in het voorgevelvlak (d.m.v. een insprong).	RIOLERINGEN Algemeen: De woningen dienen voorzien te worden van een strikt gescheiden stelsel. Vuilwaterafvoer: Alvorens aan te sluiten op de wachtbuis van het vuilwaterstelsel dient een septische put of een voorbezinkput te worden geplaatst. Hemelwaterafvoer: Aan te leggen verhardingen dienen zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn, tenzij technisch niet aangewezen. PARKEERVOORZIENINGEN Elke woning dient te beschikken over minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. (carport/garage of inpandige parkeerplaats). Indien voor een bepaald lot de zone in overdruk 'opritten' staat aangeduid op het verkavelingsplan, dient de (mogelijke) oprit hierbinnen te worden aangelegd. WIJZE VAN METEN Afstand tot de perceelsgrens: De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de grens van het perceel. Bouwhoogte: Op de totale bouwhoogte wordt een afwijking van max. 0,50m toegestaan, indien niet anders is gespecificeerd. Kroonlijsthoogte: Vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak, gemeten op de gevel en loodrecht op de vloerpas. Nokhoogte: Vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn (of het snijpunt) van twee (of meer) hellende dakvlakken, gemeten loodrecht op de vloerpas. Referentiepeil: Het referentiepeil (0,00m) valt samen met het peil van het aanpalende trottoirniveau of, indien geen voetpad aanwezig, de aanpalende wegenis.

	TERMINOLOGIE Bouwlaag: x bouwlagen = gelijkvloers + ($x-1$) lagen. Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van de kelderverdieping en de zolder. Bij het bouwen is de bouwlaag de verdieping waarmee een bouwwerk wordt verhoogd. Het aantal toegelaten bouwlagen slaat op volwaardige woonlagen. (Half)ondergrondse bouwlagen en ruimtes onder een hellend dak worden niet meegerekend als bouwlaag. Bouwlijn: De grens tussen de zone voor hoofd- of bijgebouwen en de voortuinstrook en voornamelijk evenwijdig georiënteerd op de as van de aanpalende wegenis. Indien geen voortuinstrook aanwezig, valt de bouwlijn samen met de rooilijn. Carport: Overdekte, niet afgesloten staanplaats voor voertuigen. Garage: Overdekte en afsluitbare bergplaats voor voertuigen. Gemene muur: Gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd. Halfopen bebouwing: Hoofdgebouw met 1 gemene muur, waartegen een aanpalend hoofdgebouw wordt gebouwd. Inpandige parkeerplaats: Parkeerplaats geïntegreerd in het hoofdvolume, in de vorm van een garage of open nis (carport). Niet-overdekte constructies: Constructies zonder bouwvolume waarbij de hoogte beperkt is tot 1,50m boven het maaiveld. Parkeervoorziening: Inrichting bestemd voor het parkeren van voertuigen in de vorm van een bovengrondse of (half)ondergrondse parking, een carport, een garage, een inpandige of open parkeerplaats. Rooilijn: De grens tussen de private eigendommen en het openbaar domein. Visueel-vormelijke elementen: Typologie, vormtaal, kleur- en materiaalgebruik, ... Voortuinstrook: Strook grond met een bepaalde diepte, hoofdzakelijk gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.
--	---

	Vrijstaande gevel: Een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd. Zijtuinstrook: Strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen een zijdelingse perceelsgrens of rooilijn en de vrijstaande zijgevel van een halfopen of open bebouwing. Zone: Een gebied, op het verkavelingsplan aangeduid met een kleur, omlijning of grafisch symbool, waaraan een bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften (artikels) zijn gekoppeld. BESTEMMINGSCATEGORIE Eengezinswoning: Woningtypologie in de vorm van een grondgebonden open, halfopen of gesloten bebouwing, hoofdzakelijk bedoeld voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande; Hoofdbestemming De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60% van de vloeroppervlakten is bestemd. Nevenbestemming: De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40% van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. Woning: Een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode. Zorgwoning (kangoeroewoning): Woonvorm zoals gedefinieerd volgens art. 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
--	---

2. Voorschriften

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
	NVT

Volume

Toelichting	Voorschrift
De voorschriften zijn flexibel opgesteld zodat er voldoende architecturale vrijheid gelaten wordt tijdens de ontwerpfase van de individuele woningen. Of een groep aaneengeschaalde woningen al dan niet een architecturaal geheel vormt, wordt beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. Om bij gekoppelde bebouwing extremen in bouwvolumes te vermijden, wordt een minimale kroonlijsthoogte van 4,50m opgelegd.	1. HOOFDGEBOUWEN GABARIT Elke groep aaneengeschaalde woningen dient naar gabarit een architecturaal geheel te vormen. Aaneengeschaalde woningen dienen, ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens, aan te sluiten op het gabarit van de aanpalende woning. Het gabarit van de eerst vergunde woning is hierbij bepalend. Hellend dak (zie typedwarsprofiel 1a op bijgevoegd verkavelingsplan): - bouwlagen: max. 2 + hellend dak Plat dak (zie typedwarsprofiel 1b op bijgevoegd verkavelingsplan): - bouwlagen: max. 3 Een bebouwing met lessenaarsdak wordt ingeschreven in het typeprofiel voor een volume met platte bedaking. VLOERPEIL GELIJKVLOERSE BOUWLAAG Minimaal 0,10m en maximaal 0,40m boven het referentiepeil. 2. BIJGEBOUWEN GABARIT Elke twee aaneengeschaalde constructies dienen gebouwd te worden volgens eenzelfde gabarit. Het gabarit wordt bepaald door de eerst vergunde constructie.
Het bouwvolume van de bijgebouwen wordt beperkt gehouden zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend blijven voor de verkaveling.	

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
	1. HOOFDGEBOUWEN Hellend dak (zie typedwarsprofiel 1a op bijgevoegd verkavelingsplan): - nokhoogte: max. 11,50m 2. BIJGEBOUWEN - Nokhoogte: max. 5,5m

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
	1. HOOFDGEBOUWEN

	Hellend dak (zie typedwarsprofiel 1a op bijgevoegd verkavelingsplan): - kroonlijsthoogte: min. 4,50m en max. 6,50m Plat dak (zie typedwarsprofiel 1b op bijgevoegd verkavelingsplan): - kroonlijsthoogte: min. 4,50m en max. 9,50m 2. BIJGEBOUWEN De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3,50m.
--	--

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het feit of dakterrassen al dan niet storend zijn t.o.v. het openbaar domein (inplanting balustrades, luifels, ...) of de privacy van aanpalende loten geschonden wordt, wordt beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. Bij de inplanting van zonnepanelen en –boilers moet rekening gehouden worden met de algemene beeldkwaliteit van de wijk.	1. HOOFDGEBOUWEN Plat of hellend dak. Hellend dak (zie typedwarsprofiel 1a op bijgevoegd verkavelingsplan): - dakhelling: min. 20° en max. 70° Dakterrassen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: - De terrassen zijn gelegen binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel. Dakterrassen op het dak van de 3^{de} bouwlaag zijn niet toegelaten. - Ze mogen niet storend zijn t.o.v. het openbaar domein en de privacy van aanpalende loten mag niet geschonden worden. Groendaken zijn toegelaten. Zonnepanelen en -boilers zijn toegelaten: - op een plat dak tot maximaal 1,00m boven de dakrand en indien niet zichtbaar vanop het openbaar domein. - op een hellend dak, geïntegreerd in of op het dakvlak. 2. BIJGEBOUWEN Voor de bijgebouwen is een plat of hellend dak toegelaten.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gekoppelde ééngezinswoningen moeten een architecturale eenheid nastreven (profiel, dakvorm, materiaalgebruik). Zijgevels mogen niet uitgevoerd worden als blinde gevels of wachtgevels en moeten hoogwaardig worden afgewerkt.	1. HOOFDGEBOUWEN Halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Aaneengeschaalde woningen kunnen een architecturaal en harmonisch geheel vormen door te werken met uniforme elementen zoals vormtaal, dakvorm, materiaal- en kleurgebruik, ... De beoordeling gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Materialen zijn in overeenstemming met artikel 1.7 van het RUP 'nr.01-Oostdijk'.	1. HOOFDGEBOUWEN VISUEEL-VORMELIJKE ELEMENTEN De gebouwen dienen naar visueel-vormelijke aspecten een hedendaagse uitstraling te hebben. Elke groep aaneengeschaalde woningen dient één architecturaal en harmonisch geheel te vormen. Zijgevels mogen niet als blinde gevels of als wachtgevels worden uitgevoerd. GEVELMATERIALEN Enkel duurzame materialen voor de bekleding van voor-, zij- en achtergevels zijn toegestaan zoals glas, baksteen, natuursteen, beton, gevelbepoistering, metalen en houten gevelbekleding. Het materiaalgebruik dient bij te dragen tot het hedendaagse karakter van de woning. Zichtbare (delen van) zijgevels, opgericht op de perceelsgrens en waartegen niet wordt aangebouwd, dienen eveneens te worden afgewerkt met duurzame materialen in overeenstemming met het materiaalgebruik van de voor- of achtergevel of het dakvlak. 2. BIJGEBOUWEN VISUEEL-VORMELIJKE ELEMENTEN De hoofd- en bijgebouwen en elke 2 aaneengeschaalde bijgebouwen dienen naar visueel-vormelijke elementen één architecturaal geheel te vormen. GEVELMATERIALEN Enkel duurzame materialen voor de bekleding van voor-, zij- en achtergevels zijn toegestaan. Het materiaalgebruik dient aan te sluiten en bij te dragen tot het hedendaagse karakter van zowel het hoofd- als bijgebouw. Zichtbare (delen van) zijgevels, opgericht op de perceelsgrens waartegen niet wordt aangebouwd, dienen eveneens in een duurzaam materiaal te worden afgewerkt.
Aaneengeschaalde hoofd- en bijgebouwen kunnen een architecturaal geheel vormen door te werken met uniforme elementen zoals vormtaal, dakvorm, materiaal- en kleurgebruik, ... De beoordeling gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Materialen zijn in overeenstemming met artikel 1.7 van het RUP 'nr.01-Oostdijk'.	

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
	1. HOOFDGEBOUWEN Bouwlijn verplicht op 3,00m van de rooilijn. De vrijstaande zijgevel, bij halfopen bebouwing, staat ingeplant op minimaal 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt minimaal 9,00m en maximaal 13,00m.

De bouwlijn van de bijgebouwen ligt teruggetrokken t.o.v. deze van de hoofdgebouwen zodat er geen gesloten gevelwand gecreëerd wordt. De bijgebouwen zijn op deze manier eveneens minder zichtbaar vanop het openbaar domein. Het verkavelingsplan, met weergave van de bouwzones, heeft voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften. Bijgebouwen worden opgericht binnen de daartoe bestemde zone, weergegeven op het verkavelingsplan.	2. BIJGEBOUWEN Inplanting verplicht op 7,00m van de rooilijn.
---	---

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
	NVT

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
	NVT

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
	NVT

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
	NVT

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
	NVT

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. De vloeroppervlakte voor complementaire functies nevenbestemming hoofdgebouw wordt beperkt aangezien het accent van de verkaveling op 'wonen' ligt.	1. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW Enkel grondgebonden eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten. Een in pandige autostaanplaats kan binnen het hoofdvolume worden voorzien, indien de breedte van de voorgevel minimaal 8 meter bedraagt (loten 1 en 8). 2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: - het wonen blijft behouden als hoofdfunctie (>60% van de vloeroppervlakte);

De bestemming van de bijgebouwen sluit aan bij deze van de hoofdgebouwen. Oppervlaktes van hoofdgebouw en bijgebouw worden samengeteld voor wat betreft berekening oppervlakte complementaire functies.	- de complementaire functie beslaat een geringere vloeroppervlakte dan de woonfunctie (<40% van de vloeroppervlakte) met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m². 3. BESTEMMING BIJGEBOUWEN Zone bestemd voor het oprichten van carports, garages en bergplaatsen. Indien er gekozen wordt voor inpandig parkeren binnen het hoofdvolume (van toepassing voor loten 1 en 8), mag het bijgebouw in plaats van de bestemming van bijgebouwen tevens de bestemming van het hoofdgebouw krijgen of ingericht worden als zijtuinstrook.
---	---

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Toelichting	Voorschrift
In de voortuinstrook kunnen enkel verhardingen toegelaten worden met als strikt noodzakelijke functie het toegang geven tot de woning en/of de garage of carport. Extra verhardingen zijn niet toegelaten, dit met het oog op het creëren van voldoende groene voortuinen en een kwalitatief straatbeeld. Om versnippering van de voortuinen tegen te gaan, wordt getracht de verharding in de voortuinstrook maximaal te bundelen d.m.v. de overdrukzone 'opritten'. Onder overdekte tuinconstructies wordt verstaan: tuinhuis, serre, poolhouse, pergola, ... Onder niet-overdekte tuinconstructies wordt verstaan: zwembad, terras, (zwem)vijver, verhard tuinpad, ...	Verharding: Enkel strikt noodzakelijke opritten en toegangen tot de woningen zijn toegelaten. Maximaal 65% van de voortuin kan verhard worden. Indien voor een bepaald lot de zone in overdruk 'opritten' staat aangeduid op het verkavelingsplan, dient de (mogelijke) oprit hierbinnen te worden aangelegd. Alle verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Groenaanleg: Buiten deze verhardingen dient de tuin te worden aangelegd met groenbeplantingen. Constructies: Met uitzondering van de toegelaten verhardingen, is het oprichten van tuinconstructies niet toegelaten.

Zijtuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Van toepassing voor de loten 1 en 8 als het volume bijgebouw niet wordt gerealiseerd omdat het parkeren in het hoofdvolume wordt voorzien. Onder overdekte tuinconstructies wordt verstaan: tuinhuis, serre, poolhouse, pergola, ... Onder niet-overdekte tuinconstructies wordt verstaan: zwembad, terras, (zwem)vijver, verhard tuinpad, ...	Verharding: In de zijtuin mag, langsheen de zijgevels, een pad in halfverharding worden aangelegd met een breedte van maximaal 1,00m. Alle verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Groenaanleg: Buiten deze verhardingen dient de tuin te worden aangelegd met groenbeplantingen. Constructies: Met uitzondering van de toegelaten verhardingen, is het oprichten van tuinconstructies niet toegelaten.

Achtertuintrook

Toelichting	Voorschrift
	Verharding:

Onder overdekte tuinconstructies wordt verstaan: tuinhuis, serre, poolhouse, pergola, ... Onder niet-overdekte tuinconstructies wordt verstaan: zwembad, terras, (zwem)vijver, verhard tuinpad, ...	Verhardingen in de achtertuin zijn enkel toegelaten in functie van terrassen en tuinpaden. Alle verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen, mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is. Groenaanleg: Buiten de verhardingen en de toegelaten constructies dient de tuin te worden aangelegd met groenbeplantingen. Constructies: Overdekte en niet-overdekte tuinconstructies zijn toegelaten. Overdekte tuinconstructies: De totale oppervlakte is per lot beperkt tot maximaal: - 9,00m² De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 3,00m. De dakvorm is plat. Inplanting op minimaal 5,00m van de achtergevel van de woning en op minimaal 1,00m van de perceelsgrenzen. Indien een bestaande scheidingsmuur aanwezig is, kan hier tegenaan gebouwd worden, zonder de bestaande scheidingsmuur te wijzigen. Het materiaalgebruik moet esthetisch verantwoord zijn. Niet-overdekte tuinconstructies: De totale oppervlakte is per lot beperkt tot maximaal: - 40,00m² De hoogte van de constructies is beperkt tot maximaal 1,50m boven het maaiveld. Inplanting op minimaal 1,00m van de perceelsgrenzen.
---	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Toelichting	Voorschrift
<i>Afsluitingen zijn in overeenstemming met artikel 1.6 van het RUP 'nr.01-Oostdijk'.</i>	AARD & MATERIAALGEBRUIK Voortuin: Afsluitingen in de voortuin zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 1,00m. Het materiaalgebruik bestaat uit levende hagen.

	Zij- en achtertuinstrook: Afsluitingen in de zij- en achtertuinstrook zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 2,00m. Het materiaalgebruik bestaat uit draadafsluitingen, levende hagen en/of materialen in harmonie met deze van het hoofdgebouw. Betonplaten van meer dan 0,40m boven het maaiveld zijn niet toegelaten. Afsluitingen geplaatst in de zone voor bijgebouwen, dienen te bestaan uit hetzelfde materiaal als dat van het bijgebouw of hoofdgebouw. De hoogte van afsluitingen in de zone voor bijgebouwen is beperkt tot maximaal 1,50m. Het plaatsen van een afsluiting aan de voorzijde van een carport is niet toegestaan. Grenzend aan het openbaar domein: Op perceelsgrenzen van zij- en achtertuinstroken die grenzen aan het openbaar domein dient een levende haag met een hoogte van maximaal 2,00m te worden opgericht.
--	--

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
De bouwpercelen dienen op niveau van het aanpalende voetpad (of perceel) te worden gebracht.	1. RELIËFWIJZIGINGEN Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten om het niveauverschil tussen de ontworpen wegenis en het bestaande maaiveldniveau op te vangen.