

**PROVINCIE ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT ANTWERPEN**

GEMEENTE AARTSELAAR

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DRIE LOTEN

Van gronden gelegen aan Reetsesteenweg 167 / Bekersveld te 2630 Aartselaar

2^{de} afdeling

Sectie D

nrs. 151I4 en 151m4

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DRIE LOTEN
 Gemeente Aartselaar, 2^{de} afdeling, Sectie D nrs. 15114 en 151m4
 Reetsesteenweg 167 / Bekersveld te 2630 Aartselaar

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken, daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>Bebouwing op te richten binnen de zone voor hoofdgebouwen, ZONE B op het verkavelingsplan (blauw gekleurd).</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten 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 100m².</p> <p>Horeca en nevenbestemmingen die overlast, zoals geluid, geur, mobiliteit/parkeren, ... (deze opsomming is niet limitatief) veroorzaken zijn niet toegestaan.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Specifiek voor LOT 2 en LOT 3 is een bijgebouw aangebouwd aan het hoofdgebouw voorzien, in hoofdorde voor garage, doch alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p><u>LOT 1</u> Niet van toepassing</p> <p><u>LOT 2 en LOT 3</u> In hoofdorde bestemming voor garage, doch dezelfde bestemmingen als voor het hoofdgebouw zijn mogelijk.</p> <p>Bebouwing op te richten binnen de zone voor bijgebouwen, ZONE D op verkavelingsplan. (blauw gearceerd)</p>

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DRIE LOTEN
 Gemeente Aartselaar, 2^{de} afdeling, Sectie D nrs. 151I4 en 151m4
 Reetsesteenweg 167 / Bekersveld te 2630 Aartselaar

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen van de kavel hard te definiëren en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan de woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.</p> <p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentieële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p><u>ZONE VOOR TUINEN (ZONE C – groen gekleurd)</u></p> <p>Behoudens terrassen en opritten naar de bijgebouwen dient de ZONE C voor tuinen te worden aangelegd met natuurlijke aanplantingen (geen kunstgras) en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden, een beperkte berging (tuinfunctie) is toegelaten, evenals bijgebouwen binnen de daarvoor voorziene ZONE D.</p> <p><u>BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK (ZONE A – rood gekleurd)</u></p> <p>Behoudens de oprit en toegang tot het gebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd met natuurlijke aanplantingen (geen kunstgras) en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor LOT 1 wordt geopteerd voor open bebouwing zoals voorzien is binnen woongebied met landelijk karakter. Voor LOT 2 en LOT 3 wordt geopteerd voor maximalisatie van de beschikbare straatbreedte van 19,01m door te voorzien in halfopen bebouwing en door de woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens te plaatsen; in de onmiddellijke en ruime omgeving werd hetzelfde principe toegepast.</p>	<p>Eéngesinswoningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ LOT 1 : type open bebouwing ✓ LOT 2 en LOT 3 : type halfopen bebouwing <p>Bebouwing op te richten binnen de zone voor hoofdgebouwen, ZONE B op het verkavelingsplan (blauw gekleurd).</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen hoofdzakelijk binnen de grenzen van woongebied met landelijk karakter (zie verkavelingsplan), de delen welke binnen agrarisch gebied vallen worden uitgesloten uit de verkavelingsaanvraag.</p> <p>De bouwstrook langsheen de Reetsesteenweg wordt ingepland op minimaal 5m uit de rooilijn (K.B. 14-09-1960), welke in het verlengde ligt van de</p>	<p>ZONE B VOOR HOOFDGEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Inplanting van de voorgevel op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op plan, voorziene maximale breedte van 12m voor LOT 1, voorziene maximale breedte van 6,51m (straatzijde) en 6,53m (achterzijde) voor LOT 2 en maximale breedte van 6,50m voor LOT 3 (gekoppeld). ✓ Achtergevel binnen de bouwzone (maximaal 17m diep) en zoals aangeduid op plan.

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DRIE LOTEN
 Gemeente Aartselaar, 2^{de} afdeling, Sectie D nrs. 15114 en 151m4
 Reetsesteenweg 167 / Bekersveld te 2630 Aartselaar

<p>voorgevellijn van de naastgelegen woning Reetsesteenweg 167. Voor de Bekersveld wordt de bouwlijn ingepland op 9m uit de perceelsgrens of 7m uit de erfdienstbare overweg, welke afwijkt van de bouwlijn van de naastliggende verkaveling d.d.21-09-1992 met refnr. 001/167, doch deze inplanting voorziet in een geleidelijke overgang tussen de huidige bebouwing (Reetsesteenweg 165) en desbetreffende aansluitende verkaveling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zijgevels minimum 3m afstand van de zijgrens van de percelen, binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan. ✓ Gemeenschappelijke scheidingsmuur op de gemeenschappelijke perceelsgrens voor LOT 2 en LOT 3, binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
---	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume wordt bepaald door de geldende hedendaagse normen.</p>	<p>ZONE B VOOR HOOFDGEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Vloerpeil vrij te kiezen. ✓ Kroonlijst maximaal 7m ten opzichte van het maaiveld ter hoogte van de voorgevel, tot 13m diep t.o.v. de voorgevellijn. ✓ Kroonlijst maximaal 3,50m ten opzichte van het maaiveld ter hoogte van de voorgevel, van 13m tot 17m diep. ✓ Maximale bouwdiepte van 17m t.o.v. de voorgevellijn. ✓ Nokhoogte maximaal 11,50m t.o.v. van het maaiveld t.h.v. voorgevel, tot 9m diep t.o.v. de voorgevellijn.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p><u>MATERIALEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Voor gevels: esthetisch en duurzaam materiaal. ✓ Voor bedekking van daken: vrij te kiezen doch platte daken aan te leggen als een extensief groendak. <p><u>DAKVORM</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zadeldak over diepte van 9m met helling van maximaal 45°, ook plat dak is toegestaan; voor LOT 2 en LOT 3 zal de eerstbouwende of vergunningverkrijgende richtingevend zijn. ✓ Tussen 13m en 17m diepte t.o.v. voorgevelbouwlijn verplicht plat dak aan te leggen als een extensief groendak. ✓ Op het dak mogen parallel met het dakvlak constructies aangebracht worden voor aanwending van zonne-energie (zonneboilers, fotovoltaïsche cellen, enz.). ✓ Dakkapellen zijn toegelaten, inplanting t.o.v. de gevellijn is vrij te kiezen, hoogte bedraagt maximaal de helft van de voorziene dakhoogte.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. TYPOLOGIE

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DRIE LOTEN
 Gemeente Aartselaar, 2^{de} afdeling, Sectie D nrs. 15114 en 151m4
 Reetsesteenweg 167 / Bekersveld te 2630 Aartselaar

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en binnen deze zone oa. een autobergplaats inpandig of middels carport te voorzien.	<u>LOT 1</u> Niet van toepassing. <u>LOT 2 en LOT 3</u> Bebouwing op te richten binnen de zone voor bijgebouwen, ZONE D op het verkavelingsplan (blauw gearceerd).

2.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.	<u>LOT 1</u> Niet van toepassing. <u>LOT 2 en LOT 3</u> Bebouwing op te richten binnen de zone voor bijgebouwen, ZONE D op het verkavelingsplan (blauw gearceerd). <ul style="list-style-type: none"> ✓ Inplanting (van de voorgevel) op minimaal 5m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. ✓ Maximale breedte 3m. ✓ Maximale diepte 12m.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume wordt bepaald door de geldende hedendaagse normen.	De kroonlijsthoogte mag maximum 3m t.o.v. het maaiveld t.h.v. voorgevel.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de uniformiteit wordt geopteerd om dezelfde materialen te gebruiken als het hoofdgebouw, een carport mag uiteraard in hout zijn.	<u>MATERIALEN</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Uniform met het hoofdebouw, in geval van carport is hout toegelaten. ✓ Voor bedekking van daken: verplicht plat dak aan te leggen als een extensief groendak, met uitzondering de carport. <u>DAKVORM</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Verplicht plat dak.

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. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen en toegang tot de woning en/of autobergplaats, mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DRIE LOTEN
Gemeente Aartselaar, 2^{de} afdeling, Sectie D nrs. 15114 en 151m4
Reetsesteenweg 167 / Bekersveld te 2630 Aartselaar

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Binnen ZONE A op het verkavelingsontwerp zijn verhardingen toegestaan enkel voor toegang tot woning en/of garage.</p> <p>Binnen ZONE C op het verkavelingsontwerp zijn verhardingen toegestaan voor staanplaats voor het bijgebouw (niet van toepassing voor LOT 1), de (eventuele) carport en terras tot 3,5m achter de achtergevellijn.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden, een beperkte berging (tuinfunctie) is toegelaten.	<p>De ZONE C voor tuinen dient te worden aangelegd met natuurlijke aanplantingen (geen kunstgras) en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden, een beperkte berging (tuinfunctie) is toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Inplanting op minimaal 20cm van de perceelsgrens, op de perceelsgrens indien gekoppeld.✓ Kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 2,50m.✓ Nokhoogte bedraagt maximaal 3m, plat dak verplicht indien op de perceelsgrens.✓ Materialen uniform met hoofdgebouw of in hout.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geldende basisnorm van de gemeente Aartselaar is van toepassing.	<p><u>AARD</u> Afsluitingen in levende haag of draadafsluiting is toegelaten.</p> <p><u>AFMETINGEN</u> Maximale hoogte 2 meter.</p>