
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING PUURS-SINT-AMANDS, HOF TER BOLLEN 32
AFDELING 4 SECTIE C NR. 273G3
OVV 2024 6 – OMV_2024081802

1. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

1.1. Bovenliggende aard: Gebouw

1.1.1. Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreininname op het maaiveldpeil.	De oppervlakte bedraagt maximum 200 m ² voor het hoofdgebouw van lot 1, te realiseren binnen het afgetekende bouwblok zoals op het verkavelingsplan staat afgebeeld.

1.1.2. Volume

Toelichting	Voorschrift
De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. de wegas v.d. voorliggende openbare weg. Het bestaande maaiveld loopt sterk af naar achteren toe.	Vloerpeil van minimaal 85 cm boven de as van de voorliggende weg. Dit is minimum 7.04m TAW. Als referentiepeil wordt de wegas genomen in het midden van het nieuwe bouwka vel. Met deze hoogte wordt rekening gehouden met het huidige maaiveld over het volledige perceel conform de GSVH en de overstromingsgevoeligheid van het perceel.

1.1.3. Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen de vloerpas aan de voorgevel en de bovenzijde van de nok.	De nokhoogte bedraagt maximaal 11,00 m.

1.1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen de vloerpas aan de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Er wordt een kroonlijsthoogte voorzien van maximaal 6,50m.

1.1.5. Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakvorm van het lot wordt in overeenstemming gebracht met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige open bebouwingen in de omgeving en de huidige bouwtypes.	Hoofdgebouw tot een diepte van maximaal 17m uit de voorgevelbouwlijn: hellend dak met een vrij te kiezen vorm of plat dak.

1.1.6. Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
In deze zone wordt geopteerd voor eengezinswoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming i.d. omgeving v.h. projectgebied. Verkeer genererende activiteiten zijn ongewenst. Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.	Hoofdbestemming: Wonen in de vorm van gegroepeerde bebouwing. Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen in open bebouwing toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De zorgwoningen zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, ambacht,? zijn toegelaten, mits aan alle vereisten voldaan is: - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

	- De beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer.
--	--

1.1.7. Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De gebouwen worden in overeenstemming gebracht met de omliggende gebouwen.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (vb. zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.

1.1.8. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De loten hebben een bouwlijn welke in overeenstemming is met de voorgevel van de naastliggende woning nr. 32. De perceelsgrens tussen de beide loten wordt loodrecht genomen op de bouwlijn.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: De maximale diepte volgens verkavelingsplan. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone, inclusief eventuele garage/carport/veranda.

1.1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bouwlagen bovengronds is toegestaan met al dan niet een extra zolderverdieping in het geval van een hellend dak.

1.1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het gebouw is beperkt door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater en bijkomende adviezen van de provincie Antwerpen.	Ondergronds kan geen extra bouwlaag (kelder) worden toegestaan. Er dient gebouwd te worden zonder dat er ruimte voor water verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een

	overstroombare kruipruimte onder de woning of een woning die op palen wordt gebouwd. Dit ten gevolge van de ligging in pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied. In geen geval mag er ruimte of oppervlakte voor het water worden ontnomen, elk ingenomen volume dient op eigen perceel te worden gecompenseerd.
--	---

1.1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Uitbreidingen buiten het maximale bouwblok door middel van een veranda of carport zijn niet toegestaan.

1.1.12. Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren en geen onnodige verharding aan te leggen. De aanleg van het terras kan geen aanleiding geven tot een reliëfwijziging.	Terrasverharding van maximum 40 m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Het terras kan enkel uitgevoerd worden op het maaiveld. Toegang vanuit de woning naar het terras kan enkel door uitvoeren van traptreden. In geen geval mag er ruimte of oppervlakte voor water worden ontnomen, elk ingenomen volume dient op eigen terrein te worden gecompenseerd.

1.1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Er worden geen oversteken toegelaten buiten het maximale bouwblok.

1.1.14. Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige

gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen. WARMTEPOMP en airco's kunnen geplaatst worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen. Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.
--	--

1.2. Bovenliggende aard: Voortuinstrook

1.2.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Tussen de rooilijn en bouwlijn mag maximaal 40% 30% van de oppervlakte van de voortuin verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Het hemelwater dient volledig te kunnen infiltreren op het eigen terrein en mag dus niet afstromen naar het openbaar domein. De nodige maatregelen dienen genomen te worden om dit te kunnen verzekeren.

1.2.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting en/of gazon. De voortuin dient minimaal 60% 70% groenaanleg te bevatten.

1.2.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Geen overdekte constructies toegelaten.

1.3. Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

1.3.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning. In de zijtuinstrook zijn enkel de noodzakelijke verhardingen toegelaten.	Tuinpaden zijn toegelaten in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. In geen geval mag er ruimte of oppervlakte voor water worden ontnomen, elk ingenomen volume dient op eigen terrein te worden gecompenseerd.

1.3.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting bij voorkeur streekeigen groen.

1.3.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Geen overdekte constructies toegelaten. Een eventuele carport of garage dient voorzien te worden binnen de strook voor hoofdgebouwen.

1.4. Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

1.4.1. Verharding

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.

1.4.2. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,? Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting bij voorkeur streekeigen groen. Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt.

1.4.3. Constructies

Toelichting	Voorschrift
De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Beperkte constructies zijn mogelijk.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen; en dit enkel in de achtertuinstrook, niet in de zijtuinstrook. Voor de noodzakelijke onderhouds- en

	ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt.
--	--

1.5. Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

1.5.1. Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.

1.5.2. Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.	Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden. Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn.

1.6. Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1.6.1. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een licht aflopend terrein dat een kleine komvorm bevat, waar	Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan om de op het verkavelingsplan

reliëfwijzigingen met impact op de waterhuishouding niet toegestaan zijn door de gewestelijke verordening hemelwater. Het perceel ligt volledig in overstromingsgevoelig gebied.	aangeduide hoogtes voor het maaiveld te bekomen. Deze hoogtes werden gemodelleerd om de bestaande komvorm weg te werken zonder grond aan- of af te voeren. Verdere reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
---	---