
GEMEENTE BRECHT

Provincie Antwerpen

Arrondissement Antwerpen

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen aan de Kempaanlaan

1^{ste} afdeling

sectie M

nrs.18/b2 en 18/c2

PALMERS+STOKMANS
LAND METERS BUREAU
| |

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VRIJSTAANDE BEBOUWING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De Kempphaanlaan is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek.	De Kempphaanlaan heeft een wegverharding in beton met aan weerskanten een onverharde strook. De Kempphaanlaan is voorzien van alle nutsleidingen.

1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
nvt	nvt

1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel ligt in een bosrijke omgeving. Meer dan de helft van de totale oppervlakte van de twee nieuwe loten wordt een te behouden beboste groene ruimte, waar het bosdecreet van toepassing is, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand.	Het is de bedoeling het boskarakter van de verkaveling te bewaren. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden vergund voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer. Maximum 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van siertuinen, grasperken, speelruimten, terrassen, opritten, parkeerplaatsen, tennisvelden en openlucht zwembaden. De tuin dient aangelegd te worden met streekeigen groen en met behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen. De waardevolle bomen moeten onder goede omstandigheden behouden blijven. De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen en dergelijke moet zodanig worden bepaald dat de aanwezige waardevolle bomen maximaal en onder goede omstandigheden behouden blijven. Bij uitvoering van werken dienen maatregelen ter bescherming van het bomenbestand te worden nageleefd en in het bestek van de werken te worden opgenomen. In de te behouden beboste groene ruimte: - is het aanleggen van gazons, bloemperken,.. en het aanplanten van tuin- en siergewassen niet toegelaten en - is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag of de boomlaag uit te voeren (de onderetage van het bos moet behouden blijven). Ontbossing binnen de te behouden beboste groene ruimte zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand, is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.

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. De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, gracht of vijver is toegelaten. Bij de aanleg van de ondergrondse constructies (o.a.hemelwaterput, leidingen) dient rekening gehouden te worden met de waardevolle bomen en met de wortels ervan.

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
nvt	nvt

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling is gelegen in woonpark. Het perceel zijn de later te realiseren loten 1 en 2 van de goedgekeurde verkaveling nr.022/448 d.d.07.07.1997 en is gelegen naast de goedgekeurde verkaveling De Witte Hoeve nr.022/225 d.d.10.04.1978.	Aanvraag lot 1 en lot 2 voor open bebouwing. Bestemming hoofdgebouw: eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning. Bestemming bijgebouwen: berging/tuinfunctie/carport/garage. Bestemming niet bebouwd gedeelte: private tuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Bouwbreedte hoofdgebouw: maximum 2/3 van de perceelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Bebouwbare oppervlakte gebouwen: maximum 250m ² (hoofd- en bijgebouwen).

2.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Bebouwbare oppervlakte gebouwen: maximum 250m ² (hoofd- en bijgebouwen). Bouwlagen hoofdgebouw: maximum 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak. Bebouwbare oppervlakte bijgebouwen: maximum 75m ² . Bouwlagen bijgebouw: maximum 1 bouwlaag.

2.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Nokhoogte hoofdgebouw: maximum 12m. Nokhoogte bijgebouw: maximum 4,5m.

2.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: maximum 7m. Kroonlijsthoogte bijgebouw: maximum 3,5m.

2.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Dakvorm: vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Dakvensters, dakkapellen en dakterrassen zijn toegelaten.

2.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing.	Vrijstaande bebouwing.

2.7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Materialen: esthetisch, kwalitatief en verantwoorde duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen moeten samen één architecturaal geheel vormen. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) op het dak en groendaken zijn toegelaten.

2.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Plaatsing gebouwen: vrije plaatsing binnen de strook voor gebouwen zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand.

2.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Bouwlagen hoofdgebouw: maximum 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak. Bouwlagen bijgebouw: maximum 1 bouwlaag.

2.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Een permanente woonfunctie is er niet toegestaan.

2.11. UITBOUW (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Uitgezonderd een carport met open wanden en een fietsenberging in de voortuinstrook, zijn uitbouwen enkel toegelaten binnen de strook voor gebouwen zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. De oppervlakte van de uitbouwen wordt meegerekend in de maximaal bebouwbare oppervlakte.

2.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen mag de totale oppervlakte aan verhardingen en niet overdekte constructies maximum 100m ² bedragen. In de te behouden beboste groene ruimte zijn geen verhardingen toegelaten. 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.

2.13. OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Brecht.	Alle dakoversteken en uitsprongen moeten in de strook voor hoofdgebouwen vallen zoals aangeduid op het omgevingsplan 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 afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning. 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 een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² .

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.	In de voortuinstrook mag alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen en eventueel als parkeerruimte wordt aangewend, verhard worden. Bij de inplanting van de toegelaten verhardingen dient rekening gehouden te worden met de waardevolle bomen.

3.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en het bestaande bos moet zoveel mogelijk bewaard blijven.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de voortuinstrook als tuin te worden aangelegd met streekeigen groen en met behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen. De waardevolle bomen moeten onder goede omstandigheden behouden blijven. Maximum 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van siertuinen, grasperken, speelruimten, terrassen, opritten, parkeerplaatsen, tennisvelden en openlucht zwembaden.

3.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene en residentiële karakter van de verkaveling te bewaren.	In de bouwvrije voortuinstrook, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand, zijn enkel een carport met open wanden en een fietsenberging toegelaten. De oppervlakte wordt meegerekend in de maximaal bebouwbare oppervlakte. Bij de inplanting van de toegelaten constructies dient rekening gehouden te worden met de waardevolle bomen.

3.2. ZIJTUINSTROOK

3.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	In de zijtuinstrook zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand, zijn er buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, geen verhardingen toegelaten.

3.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en het bestaande bos moet zoveel mogelijk bewaard blijven.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de zijtuinstrook als tuin te worden aangelegd met streekeigen groen en met behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen. De waardevolle bomen moeten onder goede omstandigheden behouden blijven. Maximum 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van siertuinen, grasperken, speelruimten, terrassen, opritten, parkeerplaatsen, tennisvelden en openlucht zwembaden.

3.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene en residentiële karakter van de verkaveling te bewaren.	In de bouwvrije zijtuinstrook, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand, zijn er 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 voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de te behouden beboste groene ruimte (zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand) is het bosdecreet van toepassing. Er zijn geen verhardingen toegelaten.	De achtertuintrook is gelegen tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de grens met de te behouden beboste groene ruimte, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen mag de totale oppervlakte aan verhardingen en niet overdekte constructies (zwembad, vijver,...) maximum 100m² bedragen. Bij de inplanting van de toegelaten verhardingen moet er rekening gehouden worden met de bestaande waardevolle bomen.

3.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en het bestaande bos moet zoveel mogelijk bewaard blijven. In de te behouden beboste groene ruimte (zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand) is het bosdecreet van toepassing. Het aanleggen van gazons, bloemperken en het aanplanten van tuinen siergewassen is er niet toegelaten. Tevens zijn ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag of de boomlaag niet toegelaten (de onderetage van het bos moet behouden blijven).	De achtertuintrook is gelegen tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de grens met de te behouden beboste groene ruimte, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de achtertuintrook als tuin te worden aangelegd met streekeigen groen en met behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen. De waardevolle bomen moeten onder goede omstandigheden behouden blijven. Maximum 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van siertuinen, grasperken, speelruimten, terrassen, opritten, parkeerplaatsen, tennisvelden en openlucht zwembaden. De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, gracht of vijver is toegelaten.

3.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. In de te behouden beboste groene ruimte (zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand) is het bosdecreet van toepassing. Er zijn geen constructies toegelaten, zelfs niet als er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.	De achtertuintrook is gelegen tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de grens met de te behouden beboste groene ruimte, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Binnen de strook voor gebouwen zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand kunnen beperkte bijgebouwen toegelaten worden zoals berging, overdekt terras, serre, sauna, poolhouse en zwembad. Er kan onder geen voorwaarde een woon- of nevenfunctie in toegestaan worden. Op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.

	De bijgebouwen mogen maximum een totaal bebouwde oppervlakte van 75m² hebben. Deze oppervlakte zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte van 250m². Inplanting bijgebouwen op minimum 3m van het hoofdgebouw en binnen de strook voor gebouwen, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Bouwhoogte bijgebouw: - kroonlijsthoogte: maximum 3,5m - nokhoogte: maximum 4,5m Dakvorm: vrij. Materialen: duurzame materialen in harmonie met het hoofdgebouw. De bijgebouwen vormen één architecturaal geheel met het hoofdgebouw.
--	--

3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENS

3.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Afsluitingen in draadafsluiting en/of streekeigen beplanting zijn toegelaten. In de voortuinstrook kan ook een laag muurtje en poortkolommen in gevelsteen.

3.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen met maximum 2m hoogte zijn voldoende om de privacy te garanderen.	Hoogte maximum 2m. Muurtje in de voortuinstrook: hoogte maximum 40cm. In de te behouden beboste groene ruimte dient de afsluiting voorzien te worden van openingen ten behoeve van de faunapassage.

3.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De impact op de waterhuishouding dient zo beperkt mogelijk te blijven.	Uitgezonderd voor de aanleg van een wadi of vijver voor de opvang van hemelwater, zijn er geen reliëfwijzigingen toegelaten in de strook voor tuinen. In de te behouden beboste groene ruimte (zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand) is het bosdecreet van toepassing. Er zijn geen reliëfwijzigingen toegelaten.

Opgemaakt te Kapellen, 16 oktober 2023.

De ontwerper,

Bart Palmers

Palmers+Stokmans

Hoevensebaan 48

B-2950 Kapellen

T +32 3 664 21 71

info@palmers-stokmans.be

www.palmers-stokmans.be

PALMERS+STOKMANS
LANDMETERSBUREAU