



**Provincie ANTWERPEN
Gemeente HEIST OP DEN BERG
HALLAAR**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van grond gelegen STREEPWEG, HOOGLAND

**Gekend onder kadastrale gegevens:
Afdeling 3 sectie A 3^e blad nrs 531 d2, 528,529,538,629k,540**

Verkavelingsvoorschriften opgemaakt:door

042/0493(1)
18 SEP, 2003

Architectenbureau Ferre Verbaenen BVBA
Oude weg 9
2950 KAPellen
Tel: 03/660.10.10
Fax: 03/665.19.92



**Provincie ANTWERPEN
Gemeente HEIST OP DEN BERG
HALLAAR**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van grond gelegen STREEPWEG, HOOGLAND

**Gekend onder kadastrale gegevens:
Afdeling 3 sectie A 3^e blad nrs 531 d2, 528,529,538,629k,540**

Verkavelingsvoorschriften opgemaakt:door

**Architectenbureau Ferre Verbaenen BVBA
Oude weg 9
2950 KAPELLEN
Tel: 03/660.10.10
Fax: 03/665.19.92**

Artikel 1 Algemene bepalingen

1. 1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) Aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) Achtergevelbouwlijn: grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor tuinbergingen;
- 3) Bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 4) Bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 5) Dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) Dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 7) Gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken
- 8) Gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 9) Huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 10) Kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 11) Uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 12) Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 13) Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd;
- 14) Vrijstaand gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
- 15) Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1. 2. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de gevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1. 3. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

De bepalingen van art. 49 van het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 blijven onverminderd van toepassing.

1. 4. Algemeen geldende voorschriften

1) Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
 - i. Gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt
 - ii. Plaats van oprichting:
 - op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 -
 - iii. Afmetingen:
 - Maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m;

- Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2) Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing: lijstgoot is niet verplicht
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen: behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van:
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3) Uitsprongen uit het gevelvlak

- a) Bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing:
 - i. Uit de voorgevel:

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:

 - Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
 - Luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - ii. Uit de vrijstaande zijgevel:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
 - iii. Uit de achtergevel:
 - Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens;
 - Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.
- b) Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4) Erfscheidingsen

- a) Verplichte afsluitingsmuur: moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.

b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

1) in de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen met max hoogte 40cm.

TRAPPENHUIZEN: In de voortuinstrook van de percelen 1 tot en met 12 mogen ingepland worden. Deze trappen moeten goed begaanbaar zijn

2) in de zijtuinstrook:

- indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m;

3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen;

- bij vrijstaande bebouwing: verboden;

5) Hellende op- en afritten: in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden.

6) wijziging van het bodemreliëf: in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

Hemelwaterputten

Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 1999 (BS van 28 augustus 1999) kan een bouwvergunning voor het bouwen of herbouwen van eengezinswoningen enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. De hemelwaterput dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw.

De hemelwaterput moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° de inhoud bedraagt minstens 5.000 liter

2° de hemelwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw;

3° een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten;

4° de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenwederafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voorhanden zijn wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering.

Van de verordening zijn vrijgesteld:

1° eengezinswoningen die opgericht worden met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrenzen en met een gevelbreedte van minder dan 6 meter langs de straatzijde:

2° eengezinswoningen die opgericht worden op percelen kleiner dan 3 are (300 m²)

Artikel 2 Percelen bestemd voor gekoppelde en gegroepede bebouwing (nr1 t/m 90)

2. 1. Strook voor de hoofdgebouwen

- Perceel 1 t/m 8 diepte 9.15 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **Gelegen op 5.50 m of 7.00 m uit de rooilijn.** (zie aanduiding op plan)
- Perceel 9 t/m 12 diepte 13.15, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen op 5.50 of 7.00m uit de rooilijn.** (zie aanduiding op plan)
- Perceel 13 t/m 16 en perceel 29 t/m 38 en perceel 72 t/m 75 diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 6.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 76 t/m 79 diepte 13m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 6.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 17 en 18 diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 7.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 19 t/m 22 diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen op 5.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 57 t/m 62 diepte 14.08 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 5.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 51 t/m 56 diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 5.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 23,24,27,28,39,40,43,44 diepte 16.85 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 7.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 25,26,41 en 42 diepte 16.85m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 5.00m uit de rooilijn.**
- Perceel 45 t/m 50 diepte 12.68 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn; **de voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn.**
- Perceel 84 diepte 7.60m, gemeten van de voorgevelbouwlijn, **de voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn (zowel straat B als aan de voetweg)**
- Perceel 63 t/m 68 diepte 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn **gelegen op 6.00 m uit de rooilijn.**
- Perceel 69 t/m 71 diepte 17m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen op 5.00m uit de rooilijn.**
- Perceel 80 t/m 83 diepte 13m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen op 5.00m uit de rooilijn.**
- Perceel 85 t/m 90 diepte 15.58m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, **gelegen op 5.00m uit de rooilijn.**

- Alle aanvragen kunnen geweigerd worden door de bevoegde ambtenaar ook al voldoet de aanvraag aan de ruimtelijke en wettelijke voorschriften
- De aanvraag moet esthetisch verantwoord zijn, groepsprojecten dienen hun eigenheid in vorm en materialen te bewaren, de aanvraag moet passen in het geheel.

1. Bestemming:

Perceel 13 t/m 83: ééngezinswoningen
Perceel 1 t/m 12: meergezinswoningen
Perceel 84: meergezinswoningen
Perceel 85 t/m 90.: ééngezinswoningen

2. Bebouwingswijze:

Gekoppelde bebouwing overeenkomstig de aanduidingen op het plan. (zie percelen 13/22, 29/38, 51/56, 63/83)

Gegroepeerde bebouwing overeenkomstig de aanduidingen op het plan. (zie percelen 1/12, 23/28, 39/44, 45/50, 57/62, 84,85/90)

3. Plaatsing van de gebouwen

- a) Voorgevel
Op de voorgevelbouwlijn

- b) Vrijstaande zijgevel
Op min **3 of 5m** afstand van de zijgrens van het perceel (zie plan)

4. Afmetingen van de gebouwen

- a) Voorgevelbreedte
Zoals aangeduid op de plannen

- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst
 - 1) voorgevel:
Perceel 1 t/m 12 maximum kroonlijsthoogte 7m
Perceel 84 kroonlijsthoogte minimum 6m en maximum 10 m (gedeelte af te lezen op plan)
Perceel 13 t/m 83 en perceel 85 t/m 90 kroonlijsthoogte: 6m
 - 2) overige gevels
Perceel 1 t/m 12 tot op een diepte van 9.15m: dezelfde als die van de voorgevel, eventuele diepte tussen 9.15m en 13.15m max 3.5m
Perceel 13 t/m 22, 29 t/m 38, 51 t/m 56, 63 t/m 83 tot op een diepte van 9 m: dezelfde als die van de voorgevel
Eventuele diepte tussen 9 m en 13 m: max dezelfde hoogte als deze van de voorgevel
(Eventuele diepte is af te lezen op plan)
Eventuele overige diepte tussen 13 en 17m : maximum 3.5m
(Eventuele diepte is af te lezen op plan)

Perceel 23 t/m 28 en perceel 39 t/m 44 op een diepte van 8.85m: dezelfde als die van de voorgevel
 Overige diepte tussen 8.85 m en 12.85 m max dezelfde hoogte als deze van de voorgevel
 Eventuele overige diepte tussen 12.85 en 16.85 max 3.5m (**Eventuele diepte is af te lezen op plan**)
 Perceel 45 t/m 50 tot op een diepte van 8.68m dezelfde als die van de voorgevel. Eventuele diepte tussen 8.68 en 12.68: max dezelfde hoogte als deze van de voorgevel, eventuele overige diepte ts 12.68 en 16.68 max 3.5m.
 Perceel 84 tot op een diepte van 7.60m dezelfde als deze van de voorgevel.
 Perceel 85 t/m 90 tot op een diepte van 11.58 dezelfde als deze van de voorgevel, eventuele overige diepte tussen 11.58 en 15.58 max dezelfde als deze van de voorgevel.
 Perceel 57 t/m 62 op een diepte van 10.08m: dezelfde als die van de voorgevel, eventuele overige diepte max deze van de voorgevel.

5. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm

AANSLUITENDE GEBOUWEN MOETEN EENZELFDE DAKHELLING HEBBEN, MAX 45°
INDIEN DE DAKHELLING MINDER IS DAN 45° IS ER EEN AKKOORD VAN DE BUREN VEREIST.

Perceel 1 t/m 12 op een diepte van 9.15m plat dak, eventuele overige diepten: plat dak

Perceel 13 t/m 22, 51 t/m 56 en 63 t/m 83 op een diepte van 9 m :Zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn

De helling van de dakvlakken bedraagt max 45°.

Eventuele overige bouwdiepte: plat dak.

Perceel 23 t/m 44 op een diepte van 8.85m: Zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn

De helling van de dakvlakken bedraagt max 45°.

Eventuele overige diepten plat dak.

Perceel 45/50 op een diepte van 8.68m zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn.

De helling van de dakvlakken bedraagt max 45°.

Eventuele overige diepten plat dak

Tel D. Bouwmeesters
 dtd. 19/08/2010

→ voor Bouwmeesters
 33 tot en met 38

→ profiel 3/4/4
 oorkonde cfr. verk
 plan.

(DUS: niet 8,85m
 cfr. oorkonde)

Perceel 57 t/m 62 op een diepte van 10.08m zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn.

De helling van de dakvlakken bedraagt max 45°.

Eventuele overige diepten plat dak.

Perceel 84: op een diepte van 7.60m:zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn ofwel **piramidedak**.

De helling van de dakvlakken bedraagt max 45°.

Perceel 85 t/m 90 op een diepte van 11.58m: Zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn.

De helling van de dakvlakken bedraagt max 45°.

Eventuele overige bouwdiepten: plat dak.

b) Materialen

Voor gevels

Gevelbaksteen, licht pleisterwerk, natuursteen, houten gevelbeplanking, gevelbeplating

Voor bedekking van de schuine daken

Pannen, leien of deels in zink

2. 2. Strook voor garages

- Perceel 13 t/m 16 en perceel 29 t/m 38 diepte 12 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
Gelegen op 11 m uit de rooilijn. (zie aanduiding op plan)
- Perceel 17 t/m 18 diepte 12m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 8m uit de rooilijn. (zie aanduiding op plan)
- Perceel 19 t/m 22 diepte 12m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 10m uit de rooilijn.
- Perceel 51 t/m 56, diepte 12m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 10m uit de rooilijn.
- Perceel 63 t/m 68, diepte 12 m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 11m uit de rooilijn.
- Perceel 69 t/m 71, diepte 12m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 10m uit de rooilijn.
- Perceel 72 t/m 74, diepte 12m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 11 m uit de rooilijn.
- Perceel 75 t/m 79 diepte 8m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
Gelegen op 11m uit de rooilijn.
- Perceel 80 t/m 83 diepte 9m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,
gelegen op 9m uit de rooilijn.

overleg Dork De
Bunye dd. 08/08/08
garages → indien
geklapeld → ok
Bunier werken

indien niet geklapeld
Bunier werken → niet ok
(planen corresponderen
NIET met SBV ?).

1. Bestemming:

autogarages

2. Bebouwingswijze:

gekoppelde bebouwing overeenkomstig de aanduiding op de plannen.

3. Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel

Op de voorgevelbouwlijn, verplicht op te richten waar aangeduid op plan

4. Afmetingen van de gebouwen

a) Voorgevelbreedte

Zoals aangeduid op de plannen

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst.

Bedraagt max 3,5m

c) Diepte van de garagestrook bedraagt min. 6m en max diepte zoals aangeduid op plan.

5. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm

platte dakconstructie of schuin dak evenwijdig met de rooilijn

2 aan elkaar gekoppelde garages dient uitgevoerd te worden met dezelfde dakvorm. De dakvorm wordt slechts toegestaan mits akkoord buur.

c) Materialen

Gevels:

Gevelbaksteen, licht pleisterwerk, natuursteen, houten gevelbeplanking, aluminium beplating, hetzelfde als het hoofdgebouw

Schuin dak: hetzelfde materiaalgebruik als deze van het hoofdgebouw

2. 3. Strook voor bijgebouwen

- Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel

1. Bestemming:

Tuinbergingen waarvan de gezamenlijke oppervlakte 12 m² niet overschrijd, terrassen en afdaken inbegrepen.

2. Plaatsing van de gebouwen

Verder geldt voor alle bijgebouwen:

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn,
Op minimum 5m uit de achtergevelbouwlijn voor tuinhuisjes kleiner of gelijk aan 12 m²
- b) Vwb een hellende dakvorm
op minstens 2m uit de achterste en de zijdelingse perceelsgrens

Vwb een platte dakconstructie:

percelen 1 t/m 12, 29 t/m 38, 57 t/m 68, 72 t/m 76, 81 t/m 83 op minstens 2m van de achterste perceelsgrens, mag op de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar.

Vwb perceel 69 op minstens 2m van de rechtse perceelsgrens, mag op de achterste of linkse perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar.

Vwb de andere percelen mag op de verschillende perceelsgrensen geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaars.

3. Afmetingen van de gebouwen

- a) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst.
Bedraagt maximum 3m tot de bovenkant van de deksteen

4. Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm
platte dakconstructie voor gebouwen die geplaatst worden op de perceelsgrens

Overige gebouwen: plat dak of hellend dak met een maximum helling is deze van het hoofdgebouw

- b) Materialen
Gevels:
houten gevelbeplanking,

Daken:
Hellende daken: pannen of leien