

**Provincie Antwerpen**

**Gemeente Nijlen (Kessel)**



**VERKAVELING VOOR WONINGBOUW**

**Verkaveling “Suikertorenweg”**

van grond gelegen te Suikertorenweg - Fortstraat

Sectie A, nr. 269m, 270d, 271d, 582h, 580e, 579c, 578



**Stedenbouwkundige Voorschriften**

**27 JULI 2000**

Gevoegd bij het Advies van de Gemachtigde Ambtenaar

2) uit de vrijstaande zijgevel :  
alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden ;

3) uit de achtergevel :  
a) Terrassen; balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;  
b) 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° Erfscheidingen

a) Verplichte afsluitingsmuur ( aangeduid op het plan ) : 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, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;

2) in de zijtuinstrook :  
- indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m ;  
- indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m ;

3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :  
- bij vrijstaande bebouwing : verboden ;  
- bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m ;  
- bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

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.

#### 7° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

##### a) Plaatsing

1) In de zijtuinstroken  
- De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook,  
- Een zijgevel op de perceelsgrens.  
2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen  
- Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.  
- Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 m .  
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

##### b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m

##### c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.  
- Overige gevels : baksteen.

##### d) Dakvorm : Plat dak

#### Noot:

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
- door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
  - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
  - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkriggende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

#### 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:

- de inhoud bedraagt minstens 3000 liter;
- de hemelwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw;
- een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten;
- 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:

- eengezinswoningen die opgericht worden met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrenzen en met een gevelbreedte van minder dan 6 meter langs de straatzijde;
- eengezinswoningen die opgericht worden op percelen kleiner dan 3 are (300 m<sup>2</sup>)

## b) Voor de niet-hoekpercelen : (loten 1 - 12 - 13 - 14 - 15)

## 1) Voorgevel

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van **3 m** diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn

## 2) Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn

Op minimum **8 m** achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

## 3) Zijgevels:

Op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel

**\* en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan**

4° Afmetingen van de Gebouwen

## a) Voorgevelbreedte

**Minimum 7 m \* en maximum zoals aangeduid op het plan**

## b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek :

**Maximum 6 m, nokhoogte 11 m**

5° Welstand van de Gebouwen

## a) Dakvorm

Schuin dak met helling van minimum **35°** en maximum **55°**

Plat dak is toegelaten op uitbouwen

## b) Materialen

## 1) Voor gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur

## 2) Voor bedekking van de schuine daken :

pannen of leien

c) ~~Vormgeving~~

~~Het bouwproject mag géén streekvreemde elementen bevatten.~~

#### 4° Welstand van de Gebouwen

##### a) Dakvorm

- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak
- 2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 45°

##### b) Materialen

- 1) Gevels :
  - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelbaksteen
  - overige : baksteen
- 2) Bedekking van de schuine daken :
  - pannen of leien
  - ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt

#### 5° Tuinhuysjes

In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuysjes toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- met een nokhoogte van max 3m;
- met een bebouwde oppervlakte van max 12m<sup>2</sup>;
- op te richten op min 2 m uit de perceelsgrenzen

## Artikel 3 PERCELEN BESTEMD VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING

( LOTEN 2 t/m 5 - 8 t/m 11 - 17 t/m 30 )

### 3.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

Diepte **17 m** gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn,  
gelegen zoals aangeduid op het plan

1° Bestemming : Eengezinswoning

2° Bebouwingswijze :  
overeenkomstig de aanduidingen op het plan

3° Plaatsing van de Gebouwen

- a) Voorgevel  
Op de voorgevelbouwlijn
- b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw  
Op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel
- c) Naar de straat gerichte zijgevel bij hoekpercelen  
Op min. **6m** uit de rooilijn en zoals aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de Gebouwen

- a) Voorgevelbreedte minimum 6 m
- b) Bouwhoogte  
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst
  - 1) voorgevel : 6 m
  - 2) overige gevels :
    - tot op een diepte van 9 m :  
dezelfde als die van de voorgevel
    - tussen 9 m en 13 m diepte :  
maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel
    - eventuele overige diepte : max. 3,5 m

5° Welstand van de Gebouwen

- a) Dakvorm
  - 1) op een diepte van **9 m** :  
zadeldak ( voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak ) met de nok **evenwijdig** aan de voorgevelbouwlijn  
Helling van de dakvlakken : **45°**
  - 2) eventuele overige bouwdiepte : plat dak
- b) Gevelmaterialen
  - 1) gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelbaksteen
  - 2) overige gevels : baksteen
- c) Vormgeving  
Het bouwproject mag géén streekvreemde elementen bevatten

- 2) Gevel gericht naar de achtergrens van het perceel en die samenvalt met de zijgrens van een ander perceel :  
hetzij op de perceelsgrens,  
hetzij op minimum 3 m afstand ervan  
De plaatsing op die perceelsgrens is slechts toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel , behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen van artikel 1.05, 8°
- 3) Overige gevels (straatgevel)  
Op minimum 6 m uit:  
\* - de rooilijn (ontworpen)

### 3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil :

- a) tot de bovenkant van de deksteen : **maximum 3 m**
- b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : **maximum 6 m**  
zodat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van **45°**, gemeten vanaf **3 m** boven het grondpeil op **3 m** afstand van elke perceelsgrens

### 3.03. Bouwvrije Voortuinstrook

Diepte , gemeten  
\*vanaf de ( ontworpen ) rooilijn,  
zoals aangeduid op het plan

#### 1° Bebouwing

Behoudens de afsluitmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4° :  
alle constructies verboden ;  
met inbegrip van hellende op- en afritten

#### 2° Welstand

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin  
te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

### 3.04. Bouwvrije zijtuinstroken

Breedte **3 m**, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel  
\* en zoals aangeduid op het plan

#### Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald  
in artikel 1.05, 4° en 8° :  
alle constructies verboden ;  
met inbegrip van hellende op- en afritten