

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG
VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

GEMEENTE OUD-TURNHOUT
GOORDIJK

SECTIE F
nrs. 1140/n/2 en 1140/s.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Gelet op de omliggende bebouwing wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen worden uitgesloten. 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep, handel of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° - de nevenfunctie mag maximum 1/3 van het gebouwde bruto-volume in beslag nemen; 3° - de nevenfunctie moet zeer goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder e.d. 4° - de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner zijn van deze woning. Horecafuncties zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De ontwikkeling van de verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden opgetrokken. De totale oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Tuinhuizen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m ² .

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, kan elke woning optimaal gebruik maken van de tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Het residentiële karakter van de verkaveling wordt gewaarborgd.	Private tuinen. Openluchtzwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'vrijstaande bebouwing'.	Vrijstaande bebouwing, inplanting binnen de zone zoals weergegeven op het verkavelingsplan, met een maximum bebouwde oppervlakte van 250 m ² .

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting binnen de zone zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De bouwvrije zijtuinstrook is vastgelegd op 3 meter.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : op 6 meter uit de ontworpen rooilijn, 15 meter diep voor de loten 1 t.e.m. 6, 17 meter diep voor de loten 11 t.e.m. 13 en 20 meter diep voor de loten 7 t.e.m. 10 en op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de voorgevel moet één zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven, samenvallen met de voorgevelbouwlijn en heeft een minimumbreedte van 8 meter. De achtergevel dient op minimum 8 meter uit de voorgevel te worden opgetrokken.

	<p>Zijgevels op minimum 3 meter afstand van de zijgrens van het perceel en zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De som van de afstanden van elke zijgevel tot de zijgrens van het perceel zal evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.</p> <p>De maximum bouwbreedte bedraagt 2/3 van het perceel.</p>
--	---

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld (nieuwe grondpeil) tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek.	<p>BOUWHOOGTE Voor de volledige bouwdiepte: maximum 7 meter. Nokhoogte maximum 14 meter.</p> <p>DAKVORM Gebogen dak, plat dak of schuin dak met een helling van minimum 25° en maximum 60°.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0.5 meter boven straatniveau.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningen binnen deze verkaveling moeten zich inpassen in de bestaande omgeving en mogen in hun totaliteit niet als een landschapsstorend element worden ervaren.</p> <p>Nieuwe bouwmaterialen en technieken vinden meer en meer ingang. Deze materialen moeten niet persé worden uitgesloten zolang het project in harmonie blijft met zijn omgeving.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Gevelbaksteen, natuursteen, structurele sier-bepoelstering in lichte kleur of hout in natuurkleur.</p> <p>DAKMATERIAAL Voor bedekking van de schuine daken : pannen, riet, rechthoekige leien in horizontale rijen, zink, koper, zonnepanelen ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt. Roofing shingles zijn niet toegelaten.</p> <p>Voor bedekking van platte daken : roofing, elastische rubber, tegels, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>Voor gebogen daken : metaal of kunststof.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van bijgebouwen dient strikt te gebeuren binnen de hiervoor bestemde zone. Er dient een minimale tuinstrook van 10 meter achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht	<p>Bijgebouwen kunnen enkel opgericht worden gelijktijdig of na het hoofdgebouw.</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m².</p>

genomen kan worden.	
---------------------	--

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter.	<p>BOUWHOOGTE De bouwhoogte van de bijgebouwen, gemeten vanaf het maaiveld (nieuwe grondpeil) tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, is maximum 3 meter.</p> <p>DAKVORM Gebogen dak, plat dak of schuin dak met een helling van minimum 25° en maximum 60°.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het uitzicht van het bijgebouw moet harmoniëren met dit van het hoofdgebouw.	<p>GEVELMATERIAAL Gevelsteen, sierbeploistering, natuursteen, hout of glas.</p> <p>DAKMATERIAAL Voor bedekking van platte daken : roofing, elastische rubber, tegels, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1 meter. Bedaking in golfplaten is verboden.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	<p>Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.</p> <p>Er moeten minimum 2 parkeergelegenheden op eigen terrein voorzien worden.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een 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.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen, tuinpaden en opritten naar constructies mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

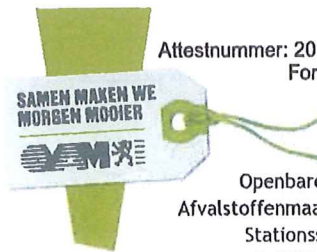
	Het overige deel dient aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd.
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Openluchtwembaden kunnen aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 50 m².</p> <p>Het niet-bebouwd gedeelte van het perceel, binnen de bouwstrook, voortuinstrook, zijtuinstrook of achtertuinstrook, dient voorzien te worden in niet-verharde groenaanleg (gazon, bodembedekkers, haag, heesters,...). Het groen moet worden aangebracht / behouden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy van deze percelen te vrijwaren kunnen draadafsluitingen of hagen geplaatst worden.	<p>AARD</p> <p>Enkel groene scheidingselementen met een maximale hoogte van 2m zijn toegelaten zoals hagen, snoeibare heesters, klimplanten, leibomen enz.</p> <p><i>Draadafsluitingen</i></p> <p>Erfscheidingsen mogen worden uitgevoerd in palen met draadwerk, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 20 cm hoog; het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen. De maximale toegelaten hoogte bedraagt 2 meter.</p>



Attestnummer: 20150275079/Volnummer: 000
Formulernummer: 20150273926

Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
B-2800 Mechelen
T: 015 284 284
F: 015 203 275
www.ovam.be

Bodemattest

Tom en Jan Coppens Geassocieerde notaris
Geassocieerde Notarissen
Cingel 14 /
2350 Vosselaar

UW BERICHT VAN: 18.06.2015
UW KENMERK: 2151741/gf
BIJLAGEN: -
MECHELEN: 18.06.2015

AFDELING: Bodembeheer
DIENST: Databeheer
CONTACTPERSOON: Infolijn 015/284 458
ONS KENMERK: A: 20150275079 - R: 20150273926

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 18.06.2015
afdeling : 13482 OUD-TURNHOUT 2 AFD
straat + nr. : LINTBOSSCHEN
sectie : F
nummer : 1140/00S000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 18.06.2015

Eddy Van Dyck
afdelingshoofd

VOORVOEGSEL BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. ALGEMENE BEPALINGEN:

De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woonparkgebied, dientengevolge worden de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften als volgt aangevuld:

1.1 **Bebouwing:**

De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 250m² met inbegrip van eventueel afzonderlijke gebouwen.

1.2 **Welstand van het perceel**

Het niet bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande moet maximaal bewaard worden.

Het groen moet behouden blijven en indien niet aanwezig aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de strikt noodzakelijke toegangen.

Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden, e.d.

1.3 **Aanplantingsplan/ tuinplan**

Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient vergezeld te zijn van een aanplantingsplan/tuinplan van het betrokken perceel met opgave van de bestaande groenstructuren (bomen, onder begroeiing, ...)

Deze algemene bepalingen primeren op eventueel andersluidende bepalingen in navolgende artikelen.