

Gemeente Aartselaar

Verkaveling Koekoekstraat

Stedenbouwkundige voorschriften

Dossier AAR006

augustus 2020

IG³AN

Provincie: Antwerpen

Gemeente Aartselaar

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Aartselaar
Baron van Ertbornstraat 1
2630 Aartselaar
Tel. : 03/870.16.11

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer AAR007
Opgemaakt: 4.06.2020
Aangepast: 27.08.2020 aan opmerkingen gemeente d.d.27.08.2020

E. Symens
Ruimtelijk planner

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen	3
0.1. Terminologie	3
0.2. Algemeen geldende voorschriften	5
0.2.1. Beeldkwaliteit	5
0.2.2. Reliëfwijzigingen	5
0.2.3. Dakuitbouwen en dakinsnijdingen	5
0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak	6
0.2.5. Dakvlakvensters	6
0.2.6. Duurzaamheid	6
0.2.7. Nutsvoorzieningen.....	7
Artikel 1: Zone voor gegroepeerde bebouwing	8
Artikel 2: Zone voor vrijstaande bebouwing	12
Bijlage: lijst streekeigen heesters en bomen.....	15

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bestaande kadastrale perceel of een ontworpen kavel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Bouwwrije voortuinstrook:

strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;

Bouwwrije zijtuinstrook:

strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een woning, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor bebouwing;

Bruto-vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Eengezinswoning:

een gebouw dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Gegroepeerde bebouwing:

Gegroepeerde bebouwing omvat minstens 2 gekoppelde woningen

Kroonlijsthoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Nokhoogte:

Een nok is de horizontale snijlijn van 2 dakvlakken. De nokhoogte wordt gemeten tussen het straatniveau (maaiveld) en de bovenkant van de nok.

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Voorgevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die de grens vormt van de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

Woning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één of meer gezinnen;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Beeldkwaliteit

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Ook bij het plaatsen van technische (energiebesparende) installaties dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van het straatbeeld.	Installaties Energiebesparende installaties (zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen, zonneboilers en dergelijke) zijn toegelaten op het schuine dakvlak. Op platte daken zijn energiebesparende installaties toegestaan voor zover ze max. 1 m boven de dakrand uitsteken..

0.2.2. Reliëfwijzigingen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.2.3. Dakuitbouwen en dakinsnijdingen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Dakuitbouwen/dakinsnijdingen zijn bij hellende daken toegelaten: Deze blijven minimum 1.00m verwijderd van de perceelsgrenzen en de vrijstaande zijgevels. De hoogte blijft beperkt tot ½ van de dakhoogte.

0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwvrije strook. Uitsprongen uit de voorgevelbouwlijn zijn beperkt tot max. 50cm en bevinden zich op minimum 2.20m boven het maaiveld. Uitsprongen in de bouwvrije zijtuinstrook en tuinstrook zijn niet toegelaten. Uitspringende terrassen aan de achtergevel zijn beperkt tot max. 2.00m uit de achterbouwlijn en blijven min. 2.00m verwijderd van de perceelsgrenzen.

0.2.5. Dakvlakvensters

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Dakvlakvensters zijn toegelaten.

0.2.6. Duurzaamheid

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Bij het bouwen moet een rationeel energieverbruik worden nagestreefd via het beperken van energieverliezen (grote compactheid, vermijden koudebruggen, doelmatig en gezond isoleren), het gebruik van passieve zonne-energie (optimale oriëntatie van warmtebehoevende ruimtes), het gebruik van energiebronnen met kleine milieulast of hernieuwbare bronnen en energiebesparende toestellen en technieken. Bij het bouwen en de organisatie van waterhuishouding moet maximaal gestreefd worden naar een gesloten kringloop via maximaal gebruik van hemelwater, een minimale afvalwaterproductie, lokale infiltratie van hemelwater en via zuinig waterverbruik.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Inzake materiaalgebruik moet het gebruik van bio-ecologische bouwmaterialen zoveel mogelijk nagestreefd worden. Deze zijn gemaakt van (bijna) onuitputtelijke natuurlijke grondstoffen van plantaardige, dierlijke en/of minerale oorsprong. Ze bevatten geen of zo weinig mogelijk chemische toevoegstoffen en belasten het milieu zo min mogelijk waardoor ze ook onschadelijk zijn voor de gezondheid. Bij de beschrijvende nota bij de omgevingsaanvraag dient een nota toegevoegd te worden met een toelichting inzake dit materiaalgebruik.

0.2.7. Nutsvoorzieningen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	Het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteits- of gascabine of andere voorzieningen en/of gebouwtjes voor nutsvoorzieningen, is toegelaten in alle zones van de verkaveling.

Artikel 1: Zone voor gegroepeerde bebouwing

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	1. Bestemming De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen in gegroepeerde bebouwing. Vrije beroepen en diensten zijn tevens toegelaten mits 50% van de bruto-vloeroppervlakte wordt ingenomen door wonen. Zuiver commerciële functies, horeca, opslag en wapenhandel zijn uitgesloten. Zorgwoningen zijn toegestaan.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	2. Inrichting 2.1 hoofdgebouwen 2.1.1 inplanting hoofdgebouwen Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan. Het vloerpeil ligt 30 cm boven de as van de rijweg.
	2.1 2 Afmetingen van de hoofdgebouwen: – kroonlijsthoogte: 7 m boven het maaiveld – nokhoogte t.o.v. het maaiveld: 11,5 m – bouwdiepte min. 9 m en max. 15 m

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	– hellende daken met een dakhelling van 45°, een dakbasis van 9 m en de nok evenwijdig met de rooilijn op 4,5 m van de voorgevelbouwlijn.
	2.1.3 architectuur Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. Enkel esthetische en duurzame materialen zijn toegestaan. Fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur zijn niet toegelaten. Schotelantennes en aircotoestellen zijn verboden in de voor- en zijgevels. Aanleg van de strook: De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuinstrook met aanplantingen in volle grond. Kunstgras is verboden.
	2.2 bijgebouwen Bergplaatsen, hokken, tuinhuisjes en serres met een totale gezamenlijke grondoppervlakte van max. 6m² . Het bijgebouw wordt opgericht: - ofwel op de perceelsgrens mits akkoord van de buur ofwel op min. 50cm van de perceelsgrens. - op min. 5m uit de maximale achtergevelbouwlijn. - buiten de bouwvrije zijtuinstrook en buiten de voortuinstrook. De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt max 3,00 m

Omwillen van de duurzaamheid van de waterhuishouding worden de verhardingen beperkt in oppervlakte. De verhardingen dienen bovendien waterdoorlatend te zijn. Enkel voor terrassen aansluitend met de woning worden waterdichte vlakken toegelaten mits ze afwateren naar de tuin. Waterdoorlatende materialen kunnen o.a. bestaan uit waterdoorlatende klinkers, geperforeerde klinkers opgevuld met grind, open structuurelementen (bv. grind- of grasperktegels) opgevuld met grind, klinkers geplaatst met grote voegen die opgevuld worden met grind, dolomiet, ..	Dakvorm: plat dak bij gebouwen geplaatst op de perceelsgrens en plat dak of schuin dak met een maximale helling van 45° voor de overige gebouwen. Materialen: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Platte daken van de bijgebouwen te voorzien van een extensief groendak. 2.3 Indicatieve aanduiding mogelijke inplanting autobergplaats/carport Plaatsing – Binnen de op plan aangeduide zone met voorgevel op voorgevelbouwlijn van de zone voor de inplanting van de autobergplaats/carport. Afmetingen – kroonlijsthoogte: 3 m Materialen – gevelmaterialen: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het materiaal van het hoofdgebouw en met de aanpalende gebouwen; – dakvorm: plat dak. Voorzien van een extensief groendak. 2.3 Niet bebouwde perceelsdelen Delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing worden aangelegd als tuin met aanplantingen in volle grond. Kunstgras is verboden. Maximum 25% van de niet bebouwde zone mag verhard worden voor terrassen, opritten en tuinpaden (incl. de noodzakelijke toegangen naar de autostalplaats en voordeur). Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de voortuinzone, uitgezonderd het parkeren op de oprit. Alle verhardingen gebeuren met waterdoorlatende materialen, met uitzondering van terrassen, voor zover ze afwateren op het eigen perceel. Wanneer een erfscheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan volgende voorwaarden: 1. Op de rooilijn: een haag in streekeigen beplanting en/of een draadafsluiting met een max. hoogte van 1,00m. 2. Op de zij- en achterperceelgrenzen: een haag in streekeigen beplanting en/of een draadafsluiting met een hoogte van max. 2 m. Structurele beplantingen van hagen en hoogstammige bomen, moeten gebeuren met
--	---

	streekeigen beplanting. Erfscheidingen in betonplaten en houten panelen zijn verboden.
--	--

Artikel 2: Zone voor vrijstaande bebouwing

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	1. Bestemming De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen in gegroepeerde bebouwing. Vrije beroepen en diensten zijn tevens toegelaten mits 50% van de bruto-vloeroppervlakte wordt ingenomen door wonen. Zuiver commerciële functies, horeca, opslag en wapenhandel zijn uitgesloten. Zorgwoningen zijn toegestaan.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	2. Inrichting 2.1 hoofdgebouwen 2.1.1 inplanting hoofdgebouwen Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan. Het vloerpeil ligt 30 cm boven de as van de rijweg.
	2.1 2 Afmetingen van de hoofdgebouwen: – kroonlijsthoogte: max. 7 m boven het maaiveld – nokhoogte t.o.v. het maaiveld: max. 11,5 m – bouwdiepte min. 8 m en max. 15 m – de dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	2.1.3 architectuur Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. Enkel esthetische en duurzame materialen zijn toegestaan. Fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur zijn niet toegelaten. Schotelantennes en aircotoestellen zijn verboden in de voor- en zijgevels. Aanleg van de strook: De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuinstrook met aanplantingen in volle grond. Kunstgras is verboden.
	2.2 bijgebouwen Bergplaatsen, hokken, tuinhuisjes en serres met een totale gezamenlijke grondoppervlakte van max. 6m². Het bijgebouw wordt opgericht: - ofwel op de perceelsgrens mits akkoord van de buur ofwel op min. 50cm van de perceelsgrens. - op min. 5m uit de maximale achtergevelbouwlijn. - buiten de bouwvrije zijtuinstrook en buiten de voortuinstrook.

Omwillen van de duurzaamheid van de waterhuishouding worden de verhardingen beperkt in oppervlakte. De verhardingen dienen bovendien waterdoorlatend te zijn. Enkel voor terrassen aansluitend met de woning worden waterdichte vlakken toegelaten mits ze afwateren naar de tuin. Waterdoorlatende materialen kunnen o.a. bestaan uit waterdoorlatende klinkers, geperforeerde klinkers opgevuld met grind, open structuurelementen (bv. grind- of grasperktegels) opgevuld met grind, klinkers geplaatst met grote voegen die opgevuld worden met grind, dolomiet, ..	De bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt max 3,00 m Dakvorm: plat dak bij gebouwen geplaatst op de perceelsgrens en plat dak of schuin dak met een maximale helling van 45° voor de overige gebouwen. Materialen: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. Platte daken van de bijgebouwen te voorzien van een extensief groendak. 2.3 Niet bebouwde perceelsdelen Delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing worden aangelegd als tuin met aanplantingen in volle grond. Kunstgras is verboden. Maximum 25% van de niet bebouwde zone mag verhard worden voor terrassen, opritten en tuinpaden (incl. de noodzakelijke toegangen naar de autostalplaats en voordeur). Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de voortuinzone, uitgezonderd het parkeren op de oprit. Alle verhardingen gebeuren met waterdoorlatende materialen, met uitzondering van terrassen, voor zover ze afwateren op het eigen perceel. Wanneer een erfscheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan volgende voorwaarden: 1. Op de rooilijn: een haag in streekeigen beplanting en/of een draadafsluiting met een max. hoogte van 1,00m. 2. Op de zij- en achterperceelgrenzen: een haag in streekeigen beplanting en/of een draadafsluiting met een hoogte van max. 2 m. Structurele beplantingen van hagen en hoogstammige bomen, moeten gebeuren met streekeigen beplanting. Erfscheidingsen in betonplaten en houten panelen zijn verboden.
--	---

Bijlage: lijst streekeigen heesters en bomen

Acer campestre	veldesdoorn of spaanse aak
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pubescens	zachte berk
Berberis vulgaris	zuurbes
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus mas	gele kornoelje
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Genista anglica	stekelbrem
Genista pilosa	kruipbrem
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	gewone liguster
Lonicera periclymenum	wilde kampernoelie
Lonicera xylosteum	rode kampernoelie
Mespilus germanica	mispel
Myrica gale	gewone gagel
Populus tremula	ratelpopulier of esp
Prunus avium	zoete kers
Prunus cerasifera	kerspruim
Prunus institia	kroos
Prunus padus	vogelkers
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Rhamnus catharticus	wegedoorn
Ribes nigrum	zwarte bes
Ribes rubrum	aalbes
Rosa canina	hondsroos
Rosa rubiginosa	eglantier
Salix alba	schietwilg
Salix aurita	geoorde wilg
Salix caprea	waterwilg of boswilg
Salix cenirea	grauwe wilg
Salix fragilis	kraakwilg
Salix purpurea	bittere wilg
Salix viminalis	katwilg
Sambucus nigra	gewone vlier
Sarothamnus scoparius	brem
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	winterlinde/kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	zomerlinde/grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep

Ulmus minor
Viburnum opulus

gewone of gladde iep of veldiep
gelderse roos