

**Gemeente Niel**  
**Verkaveling Begijnhof**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**  
Dossier NIE002.01

Opdrachtgevend bestuur  
Gemeentebestuur van Niel



December 2021

Provincie: Antwerpen

Gemeente Niel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Niel  
Dorpsstraat 26  
2845 Niel  
Tel. 03/451.11.10

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

Dossiergegevens: Projectnummer NIE002.01

Opgemaakt: 23.12.2021  
Aangepast:

## Inhoud

<b>0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen .....</b>	<b>4</b>
<b>0.1. Terminologie .....</b>	<b>4</b>
<b>0.2. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>6</b>
0.2.1. Dakvensters, dakvlakvensters .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.2. Dakterrassen .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.3. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw..	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.4. Erfscheidingen op het maaiveld .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.5. Hellende op- en afritten .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.6. Stedenbouwkundige aanvragen .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.7. Overige technische bepalingen .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.8. Waterbeheer .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.9. Beeldkwaliteit/architectuur .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.10. Reliëfwijzigingen .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.11. Duurzaamheid .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. Bestemmingen .....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>1.2. Inrichting.....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2.1. Bebouwing .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>Artikel 2: Strook voor binnenplaatsen en tuinen I.....</b>	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>2.2. inrichting .....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>2.3. Plaatsing van de bijgebouwen.....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>2.4. Bouwhoogte .....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>2.5. Welstand van de gebouwen.....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
<b>2.6. Aanleg van de strook.....</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

# 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

## 0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

### 1. Aaneengesloten gebouw

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

### 2. Balkon

Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.

### 3. Bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

### 4. Bijgebouw

Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat als functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

### 5. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

### 6. Bouwlijn

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

### 7. Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

### 8. Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

### 9. Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

### 10. Detailhandel en kleinhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### 11. Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt.

### 12. Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

### 13. Gemeenschapsuitrusting en gemeenschapsvoorziening

Het is een voorziening die bestemd is voor het publiek, die door het publiek kan worden gebruikt, of ervoor toegankelijk is of ten dienste staat van het publiek. Hiervoor komen in aanmerking alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties, openbare nutsbedrijven, alsook alle openbare instellingen met een dienstverlenend karakter.

Hieronder wordt verstaan de niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociale medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, socio-culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, serviceflats voor bejaarden, enz.).

#### **14. Handelsinrichting**

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

#### **15. Hok**

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

#### **19. Hoofdgebouw**

Gebouw, dat, gelet op de bestemming, als het primaire bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd

#### **16. Huizenblok**

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

#### **17. Kopgebouw**

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

#### **18. Luifel**

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

#### **19. Private diensten**

Diensten aan de bevolking die niet aangeboden worden door de overheid zoals bv. een kapper, een pedicure, ...

#### **20. Scheidsmuur**

Gevel aan een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

#### **21. Schilddak**

Dak gevormd door 4 schuine dakvlakken.

#### **22. Uitbouw**

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

#### **23. Uitsprong**

Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

#### **24. 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.

#### **25. Vrijstaande gevel**

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

#### **26. Woning**

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin

## 0.2. Algemeen geldende voorschriften

### Dakvensters en dakvlakvensters

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	<p><b>Dakvensters:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>gevallen waarin oprichting is toegelaten :<ul style="list-style-type: none"><li>op het achterste dakvlak : steeds toegelaten</li><li>op het driehoekig dakvlak van een schilddak : steeds verboden.</li><li>op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.</li></ul></li><li>plaats van oprichting : op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.</li><li>afmetingen :<ul style="list-style-type: none"><li>maximum breedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m</li><li>maximum hoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.</li></ul></li></ol> <p><b>Dakvlakvensters:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot maximum 25 % van het dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.</li><li>Op minimum 1 m afstand van de begrenzingen van het dakvlak.</li></ul>

## Dakterrassen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakterrassen in het dakvlak, zijn enkel toegelaten indien de breedte 2/3 van de gevelbreedte niet overtreft en wanneer ze worden voorzien op minimum 1,9 m afstand van de begrenzingen van het dakvlak. De borstwering van het terras moet gelegen zijn binnen het maximale dakvolume (en mag dus niet boven het maximale dakvlak uitsteken).</li> <li>- Een dakterras op het platte dak van een onderliggende bouwlaag is toegestaan op voorwaarde dat er 1,90m afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. terrassen kunnen echter worden ingericht tot op de zijkavelgrens indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras overschrijdt niet de toegestane bouwdiepte</li> <li>b. Op de zijkavelgrens wordt een zichtscherf opgetrokken in materialen in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen</li> </ul> </li> </ul>

## Uitsprongen uit het gevelvlak

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uit de voorgevel :           <ul style="list-style-type: none"> <li>a. erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.</li> <li>b. luifels : maximum uitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en</li> </ul> </li> </ol>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>op minstens 0,5 m van het verlengde van elke scheidingsmuur.</p> <p>2. Uit de vrijstaande zijgevel: geen uitsprongen toegelaten</p> <p>3. Uit de achtergevel :</p> <p>a. terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens.</p> <p>b. erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.</p>

### Erfscheidings op het maaiveld

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform het RUP centrum. Als afwijking wordt de plaatsing van houten afsluitingen toegestaan op de perceelsgrenzen. Erfscheidings in betonplaten worden expliciet verboden om esthetische redenen.</p>	<p>Toegelaten erfscheidings met een maximum hoogte van 2m:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. hagen in streekeigen beplanting;</li> <li>2. groen geplastificeerde draadafsluitingen;</li> <li>3. een combinatie van beide</li> <li>4. houten afsluitingen</li> </ol> <p>Een afsluitingsmuur in baksteen of hout met een maximumhoogte van 2m is toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot op een diepte van 4 m achter achtergevel .</p> <p>Erfscheidings in betonplaten worden verboden.</p>



## Hellende op- en afritten

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform het RUP centrum	Hellende op- en afritten zijn uitsluitend toegelaten in de strook voor hoofdgebouwen, in functie van het bereiken van ondergrondse autobergplaatsen. De hellende op- en afritten mogen over een afstand van 5 m vanaf de rooilijn slechts een helling hebben van maximum 4 %.

## Stedenbouwkundige aanvragen

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform het RUP centrum	Bij elke stedenbouwkundige aanvraag zal een plan van de bestaande toestand worden gevoegd met aanduiding van de bestaande hoogstammige bomen op het betrokken perceel en deze op een afstand van maximum 5 m buiten het perceel met vermelding van de aard van de beplanting en de te nemen beschermingsmaatregelen voor de bomen bij de bouwwerken.

## Nutsvoorzieningen

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform het RUP centrum	Het oprichten van kleinschalige gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones voor zover rekening wordt gehouden met de hoofdbestemmingen van het gebied. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

## Beeldkwaliteit/architectuur

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Toevoegen van principes rond beeldkwaliteit ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit	<p>De bouwvolumes dienen 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.</p> <p><b>Installaties</b> Energiebesparende installaties (zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen en dergelijke) zijn toegelaten op het schuine dakvlak. Op platte daken zijn energiebesparende installaties toegestaan voor zover max. 1 m boven de dakrand uitsteken..</p>

## Reliëfwijzigingen

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Conform het RUP centrum	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.

## Duurzaamheid

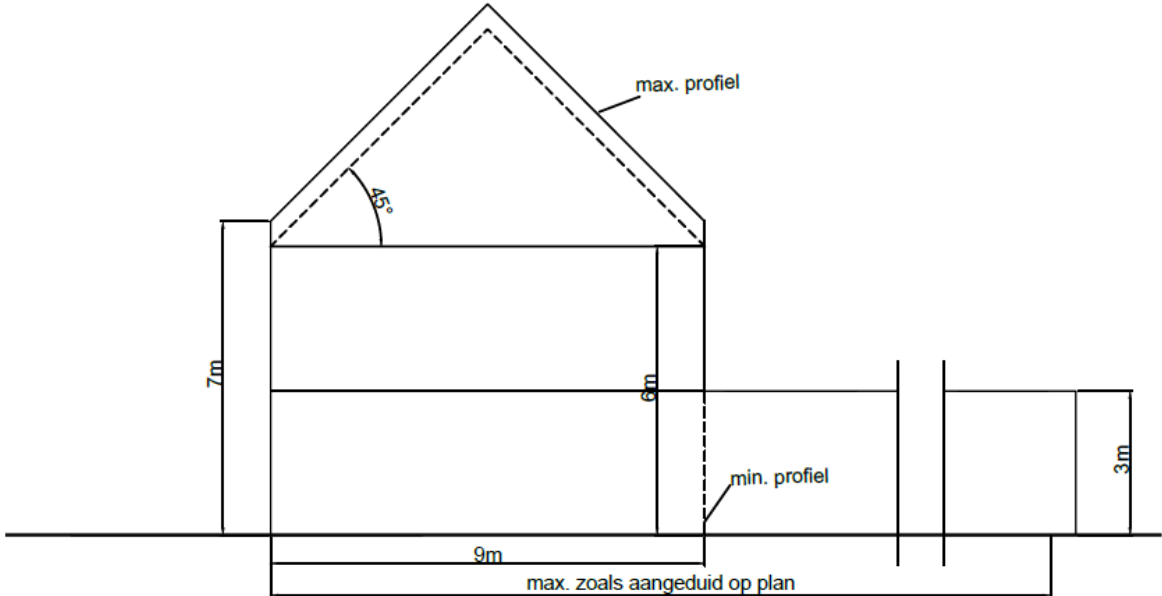
<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
Toevoegen van principes van duurzaamheid aan de voorschriften	<p>Bij het bouwen moet een rationeel energieverbruik worden nagestreefd via het beperken van energieverliezen (grote compactheid, 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.</p> <p>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.</p>

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
	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.

## Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	<b>1. Bestemming</b> <b>Hoofdbestemming</b> Eéngesinswoning. <b>Nevenbestemming</b> Vrije beroepen, detailhandel, horeca (met uitzondering van bar-dancing), gemeenschapsuitrusting, privé en openbare diensten, kantoren.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	<b>1. Inrichting</b> <b>1.1 Bebouwing</b> a) Aaneengesloten. b) Wanneer er op het gelijkvloers een andere bestemming dan woongegelegenheid gerealiseerd wordt, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang verplicht naar de wooneenheden die niet horen bij de betrokken niet-woonbestemming.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.o.v. de voorbouwlijn/rooilijn voor de inkom of een beperkte private ruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p>	<p><b>Plaatsing van de gebouwen</b></p> <p>a) Voorgevel: op de rooilijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Er kan in beperkte mate ingesprongen worden t.o.v. de rooilijn.</p> <p>b) Vrijstaande achtergevel : overeenkomstig het bouwprofiel en binnen de strook voor aaneengesloten bebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p><b>Afmetingen van de gebouwen</b></p> <p>Bouwprofiel</p> 

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omdat lot 2 aan de westkant aansluit op een servitudeweg en de bouwdiepte er beperkt is tot 6 m, kan langs tegen deze perceelsgrens ook een gelijkvloers volume opgericht worden.</p>	<p>a) Minimale voorgevelbreedte: de volledige perceelsbreedte langs de rooilijn</p> <p>b) Bouwhoogte : Gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig het bouwprofiel</p> <p>In afwijking van het voorgeschreven bouwprofiel kan op lot 2 een gelijkvloers volume gerealiseerd worden in de zone die indicatief is aangeduid op het verkavelingsplan. Dit volume kan naast de bestemmingen vermeld in art.1 ook ingericht worden als autobergplaats of carport. De bouwhoogte bedraagt max. 3,5m.</p> <p>c) Bouwdiepte : Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig het bouwprofiel</p> <p><b>Welstand van de gebouwen</b></p> <p>a) Dakvorm: Overeenkomstig het bouwprofiel met noklijn evenwijdig met de bouwlijn</p> <p>b) Materialen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gevels : gevelsteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien. Muurgedeelten in sierpleisterwerk of in natuursteen in harmonie met de omgeving worden eveneens toegelaten. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal, zoals bijvoorbeeld leien.</li> <li>2. Schuine daken : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ofwel pannen,</li> <li>- ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien, in horizontale rijen</li> <li>- ofwel zink</li> </ul> </li> </ol> <p>c) Garagepoort in de voorgevel :</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Een garage in de voorgevel is toegelaten voor woningen met een gevelbreedte groter dan 6 m, mits de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 3 m. Voor woningen met een gevelbreedte van meer dan 9 m wordt de garagepoort(en) beperkt tot max. 1/3 van de gevelbreedte.</p> <p>De bouw van een garage in de woning kan door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden om verkeerstechnische en/of verkeersveiligheidsredenen, en omwille van het vrijwaren van de infrastructuur van het openbaar domein.</p> <p><b>1.2 Aanleg van de strook</b></p> <p>De delen van de strook die niet bebouwd worden met het hoofdgebouw worden aangelegd als tuin.</p>
	<p><b>2.</b></p>



## Artikel 2: Zone voor tuin

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	<b>2. Bestemming</b> Groene ruimten, sier- en moestuinen.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	<b>3. Bebouwing</b> Enkel constructies in functie van de zone zijn toegelaten : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) serres voor bloemen- of groenteteelt :               <ul style="list-style-type: none"> <li>max. oppervlakte : 20 m<sup>2</sup></li> <li>max. nokhoogte : 3 m</li> </ul> </li> <li>b) tuinhuisjes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>max. oppervlakte : 16 m<sup>2</sup></li> <li>max. nokhoogte : 3 m</li> </ul> </li> <li>c) openlucht zwembaden met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per perceel.</li> <li>d) materialen : esthetisch en constructief verantwoord in harmonie met de omgeving</li> <li>e) serres en tuinhuisjes dienen geplaatst op min. 1 m van de perceelsgrenzen en op minimum 23 m uit de rooilijn, openlucht zwembaden op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.</li> </ul> Van deze zone mag per perceel max. 5 % bebouwd worden, zwembaden niet inbegrepen <b>4. Aanleg van de strook</b>

<b>Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)</b>	<b>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Conform het RUP Centrum</p> <p>Verhardingen worden bijkomend beperkt tot strikt noodzakelijke.</p>	<p>De strook dient als groene ruimte, sier- of moestuin te worden aangelegd en als dusdanig voortdurend in stand gehouden. Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Alleen het gedeelte dat strikt noodzakelijk als toegang tot de gebouwen en als parkeerruimte wordt aangewend en de open terrasaanleg aansluitend met de woning mag verhard worden.</p>