

Provincie Antwerpen

Gemeente BALEN

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

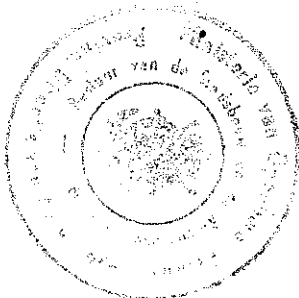
van grond gelegen GERHELDEN

sectie B , nr. 1189 a/deel

Stedebouwkundige Voorschriften

gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar dd.

99-7-1927



005/224

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01 TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1° Aaengeesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de erfscheiding zijn geplaatst.
- 2° Aileenstaand gebouw: gebouw waarvan alle gevels vrij ten opzichte van de perceelgrenzen zijn geplaatst.
- 3° Borwrijke zijtuinstrook: strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een aileenstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.
- 4° Dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- 5° Huisenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
- 6° 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.
- 7° Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
- 8° Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02 DRAAGWIJDTE VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

De afgegeven verkavelingsvergunning houdt voor de verkrijger van een kavel geen garantie in nopens de bestemming van de in de verkaveling begrepen percelen of van de aan de verkaveling grenzende eigendommen.

Het is derhalve niet uitgesloten dat een of meer percelen, overeenkomstig de zoning van een ontworpen of goedgekeurd aanlegplan, een andere bestemming dan die van woningbouw bekomen.

De waarborg dat de in de verkaveling begrepen percelen uitsluitend voor woningbouw zullen mogen worden aangewend, kan slechts worden bekomen door middel van verbintenissen door de betrokken partijen onderling aangegaan.

Artikel 1 - Algemene bepalingen (vervolg)

1.03 DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften gelden slechts voor zover de percelen uitsluitend voor woningbouw worden aangewend.

Voor de percelen die een andere bestemming bekomen zal de aanvraag om bouwvergunning door het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden overgemaakt.

1.04 INTERPRETATIE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van 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.

1.05 AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE 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 in afwijking van de onderhavige voorschriften, 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.

1.06 ALGEMEEN GELDIGE VOORSCHRIFTEN

1° Dakvensters

- a) Op alleenstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
 - 1) 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.
 - 2) Plaats van oprichting:

Op 0,40 m uit de snijlijn van de dakbasis met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.06 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

2° Kroonlijsten

- a) Bij alleenstaande 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 erf scheiding 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 :

- 1) uit de voorgevel:
Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:
 - a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - c) Overige uitsprongen; maximum 0,30 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 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 minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.
 - b) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

- ##### B. Bij alleenstaande bebouwing:
- Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.06 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

4° Afsluitingsmuren

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet terzelfder tijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd 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 het (de) volgende artikel(en):
 - 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: muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m.
 - 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij alleenstaande bebouwing : verboden.
 - bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing: afsluitingsmuren in baksteen zijn toegelaten in het verlengde van de scheidsmuren tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is.

5° Op- en afritten

- a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen : Afritten toegelaten.
Opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de erf-scheiding en met een maximumhoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

6° Wijziging van het bodemreliëf

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

7° Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit noodzakelijk is met het oog op de oprichting van en het nemen van toegang tot de gebouwen.

8° Afzonderlijke bijgebouwen

De oprichting van bijgebouwen zonder hoofdgebouw kan slechts worden toegelaten op percelen bestemd voor alleenstaande bebouwing.

Artikel 1, Algemene bepalingen

1.06 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

9° Autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autobergplaats gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

- De voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn.
- De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de erfscheiding.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst :
3 m.

c) Gevelmaterialen

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

d) Dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autobergplaats in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1) de plaatsing op de erfscheiding van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en);

2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autobergplaats 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, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autobergplaats, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde voorgevellijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

2.01 STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17 m, gemeten vanaf de
voorgevelbouwlijn.

1° BESTEMMING

Woonhuizen, winkelhuizen.

2° BEBOUWING

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

De scheidsmuur te bouwen op de erfscheiding gemerkt met een
leen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. rood kruis

3° PLAATSING

a) Voorgevel :

Op de voorgevelbouwlijn

b) Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw :

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

4° VOORGEVELBREEDTE

a) Aaneengesloten gebouw(en) : de volledige perceelbreedte.

b) Kopgebouw(en) : minimum 6 m.

5° BOUWHOOGTE

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst :

a) Voorgevel : 6 m

b) 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 : maximum 3,50 m

6° DAKVORM

- Op een diepte van 9 m :

Zadeldak (voor kopgebouwen eventueel uitgevoerd als
half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan
de voorgevelbouwlijn.

Helling van de dakvlakken : minimum 15°, maximum 35°.

- Eventuele overige bouwdiepte : plat dak.

7° MATERIALEN

a) Gevels :

1) zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen

2) overige : baksteen

b) Bedekking van de zadeldaken :

Ofwel pannen

Ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen.

2.02 STROOK VOOR BINNENPLAATSEN & TUINEN

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel

1° BEBOUWING

Bergplaatsen, hokken

2° PLAATSING

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw :
op minimum 10 m uit de stroken voor hoofdgebouwen
- b) Overige gevels :
hetzij op de erfscheiding
hetzij op minimum 3 m afstand van de erfscheiding.

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot bovenkant deksteen : maximum 3 m

4° DAKVORM

- a) Gebouwen geplaatst op de erfscheiding : plat dak.
- b) Gebouwen geplaatst op minimum 3 m uit de erfscheiding :
plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 45°.

5° MATERIALEN

- a) Gevels :
 - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - overige : baksteen
- b) Bedekking van de schuine daken :
 - Ofwel pannen
 - Ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen
 - Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

6° MAXIMUMOPPERVLAKTE VAN DE GEZAMENLIJKE BIJGEBOUWEN

- a) bij aaneengesloten gebouwen : 25 % van de perceeloppervlakte
- b) bij kopgebouwen : 10 % van de perceeloppervlakte

2.03 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte, 6 m, gemeten
vanaf de (ontworpen)
rooilijn.

BEBOUWING

Behoudens de uitsprongen en de afsluitingsmuurtjes voorzien in artikel 1.06, 3° en 4° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2.04 BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte, gemeten vanaf
de zijgrens van een
perceel bestemd voor
een kopgebouw 3 m

BEBOUWING

Behoudens afsluitingsmuurtjes en autobergplaatsen zoals voorzien in artikel 1.06, 4° en 9° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

3.01 - STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17 m, gemeten vanaf de
voorgevelbouwlijn, gelegen op
12 m uit de weg

1° BESTEMMING

Woningen

2° BEBOUWING

Vrijstaand.

Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.

3° PLAATSING

- a) 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.
- b) Achtergevel: vrije plaatsing binnen de bouwstrook met dien verstande dat de afstand tot de voorgevel minimum 8 m moet bedragen.
- c) Zijgevels : op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel.

4° VOORGEVELBREEDTE

Minimum 7 m

5° BOUWHOOGTE

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst of onderkant dakoverstek:

- a) Hoofdgebouw: maximum 7 m
- b) Bijgebouwen: maximum 3 m

6° DAKVORM

Schuin dak: helling minimum 10° en maximum 60°.
Plat dak is toegelaten op uitbouwen en op bijgebouwen.

7° MATERIALEN

a) Gevels:

Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

b) Bedekking van de schuine daken:

Ofwel pannen
Ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen
Ofwel riet
Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Artikel 3 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing in een gemengde woonzone (vervolg)

3.02 STROOK VOOR BINNENPLAATSEN & TUINEN

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel

1° BEBOUWING

Bergplaatsen, hokken

2° PLAATSING

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:
op minimum 10 m uit de stroken voor hoofdgebouwen

b) Overige gevels:
hetzij op de erfscheiding
hetzij op minimum 3 m afstand van de erfscheiding

3° BOUWHOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot bovenkant deksteen: maximum 3 m

4° DAKVORM

a) Gebouwen geplaatst op de erfscheiding: plat dak

b) Gebouwen geplaatst op minimum 3 m uit de erfscheiding :
plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 60°.

5° MATERIALEN

a) Gevels:
Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

b) Bedekking van de schuine daken:
Ofwel pannen
Ofwel rechthoekige leiën in horizontale rijen
Ofwel riet
Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

6° MAXIMUMOPPERVLAKTE VAN DE GEZAMENLIJKE BIJGEBOUWEN

10 % van de perceeloppervlakte.

Artikel 3 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing in
een gemengde woonzone (vervolg)

3.03 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte 6 m, gemeten vanaf de
(ontworpen) rooilijn.

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in artikel 1.06
4°: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op-
en afritten.

3.04 BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Breedte, gemeten vanaf elke zij-
grens van het perceel : 3 m

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autobergplaatsen
zoals voorzien in artikel 1.06, 4° en 9°: alle constructies
verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.