

Aanmaakdatum: 07.06.2023

Verkaveling: Kattespoelstraat 74, Beerse

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	618,82 m ²	Lot 3	138,36 m ²
Lot 2	618,59 m ²		

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1, Lot 2

Oppervlakte: 618,82 m², 618,59 m²

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

VOLUME

Toelichting:

Het concept van de verkaveling beoogt een architecturale eenheid van twee eengezinswoningen qua bouwvolume, typologie en concept.

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld (= 30cm boven het peil van de wegas) tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek.

Voorschrift:

Bouwhoogte woningen :

Voorgevel : de bouwhoogte vanaf het vloerpeil (= 30cm boven het peil van de wegas) tot de bovenkant van de kroonlijstbedraagt 6.50m, de nokhoogte 11.50m.

Overige gevels :

- tot op een diepte van 10.00m : dezelfde als die van de voorgevel
- tussen 10.00m en 15.00m: maximum dezelfde als die van de voorgevel
- eventuele overige bouwdiepte : hoogte max. 3.50m

Dakvorm woningen :

- op een diepte van 10.00m : zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn / helling van de dakvlakken : 45°
- eventuele overige bouwdiepte : plat dak

NOKHOOGTE

Toelichting:

De hoogte vanaf het peil van het gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.

Voorschrift:

Nokhoogte zadeldak : maximum 11.50m.

TYPE GEBOUW

Toelichting:

De verkavelingsaanvraag voorziet de realisatie van 2 bouwkavels bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Zorgwonen is toegestaan conform de decretale bepalingen. 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. Autobergplaatsen zijn inpandig te voorzien.

Voorschrift:

Eengezinswoningen met inpandig autobergplaatsen in een half-open verband conform de bepalingen uit de VCRO en binnen de bouwstrook zoals afgebeeld op het verkavelingsplan.

**Aanmaakdatum:** 07.06.2023

Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2° de nevenfunctie mag 100 m² in beslag nemen;
- 3° de nevenfunctie moet goed verenigbaar zijn met de woonomgeving en mag geen hinder veroorzaken zoals geluidshinder, geurhinder, verkeers- en parkeerhinder
- 4° de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner van deze woning zijn.

Horecafuncties zijn niet toegelaten.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuurde drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.

Voorschrift:

Materialen voor de gevels : Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen en beperkt tot 25% van de geveloppervlakte.

Geen blinde gevels toegestaan.

Materialen voor de daken :

Voor de bedekking van schuine daken : pannen, (kunst)leien, zink, koper, zonnepanelen (eventueel geïntegreerd in de dakbedekking).

Voor de bedekking van platte daken: roofing, elastische rubber, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: Op het verkavelingsplan nieuwe toestand wordt de zone voor hoofdgebouwen in een oranje kleur afgebeeld.

Voorschrift: De woningen dienen op de voorgevelbouwlijn ingeplant te worden waarbij dient rekening gehouden te worden met

- een bouwdiepte van minimum 10.00m en maximum 17.00m zoals afgebeeld op het verkavelingsplan

- een bouwvrije voortuinstrook van 6.00m

- bouwvrije zijtuinstroken van minimum 3.00m

Autobergplaatsen zijn verplicht inpandig te voorzien.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: De bouwhoogte wordt beperkt tot maximum twee bouwlagen en een dak.

Voorschrift: De bouwhoogte bedraagt minimum 1 en maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst waarbij het inrichten van leefvertrekken onder het dak niet mogelijk is. De woning kan bijgevolg maximaal over twee woonlagen beschikken..

Een eventuele kelder verdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Ondergrondse parkeergarages, toegankelijk vanaf de openbare weg, zouden dit straatbeeld verstoren.

Voorschrift: Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelder verdieping enkel toegankelijk vanuit de woning is wel toegelaten. Deze kelder dient verplicht ingeplant te worden binnen de voorziene strook voor hoofdgebouwen.

UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen er steeds uitbouwen gerealiseerd worden.

Voorschrift: Een veranda, overdekt terras of iets soortgelijks kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden.

De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.

TERRASSEN

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Voorschrift: Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de achtergevel van de woning met een maximale oppervlakte van 30m².

Aanmaakdatum: 07.06.2023

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting:

De gewestelijke verordening hemelwater dient strikt nageleefd te worden.

Voorschrift:

Plaatsen van hemelwaterputten overeenkomstig de geldende voorschriften.

Specifieke voorschriften:

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting:

De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te versterken.

Voorschrift:

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

Enkel de noodzakelijke en functionele verharding naar de autostaanplaats en tuinpaden zijn toegelaten in de voortuinstrook.

De oprit dient gemeenschappelijk of gekoppeld aangelegd te worden.

Maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats : maximum 3.50m.

Maximale breedte van een toegangspad naar voordeur : maximum 1.50m.

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

GROENAAANLEG

Toelichting:

De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te versterken.

Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve tuinen wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.

De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillen in grootte en hoogte.

Voorschrift:

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

CONSTRUCTIES

Toelichting:

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.

Voorschrift:

Behoudens brievenbussen en lage afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

Specifieke voorschriften:

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting:

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.
Deze is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad.
Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

Voorschrift:

Rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Enkel tuinpaden zijn toegelaten in de zijtuinstrook. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd.
Maximale breedte van een toegangspad : 1.50m.

GROENAANLEG

Toelichting:

Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.
De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte.
Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.

Voorschrift:

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

CONSTRUCTIES

Toelichting:

Geen constructies toegelaten

Voorschrift:

Geen constructies toegelaten

Aanmaakdatum: 07.06.2023

Specifieke voorschriften:

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad en een terras. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.
Voorschrift: Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen (max. 30m²) en tuinpaden naar constructies mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.
Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
Het overige deel dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

GROENAANLEG

Toelichting: Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk behoudens dewelke eventueel noodzakelijk worden geacht voor de aanleg van de tuin.
Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.
De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.
Voorschrift: De achtertuin dient aangelegd te worden als privaatieve tuin en als dusdanig gehandhaafd.
Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.
Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden volgens het BWB.

CONSTRUCTIES

Toelichting:
De verkaveling voorziet een specifieke strook voor de oprichting van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken).
Op het verkavelingsplan wordt de strook voor bijgebouwen afgebakend in een zwarte streep met de vermelding SVB.
De inplanting van bijgebouwen dient strikt te geschieden binnen de hiervoor bestemde zone. Er dient een minimale achtertuinstrook van 10.00m achter de achtergevelbouwlijn gevrijwaard te blijven zodat voldoende licht en lucht kan genomen worden.
De totale oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn.

Voorschrift:

De bijgebouwen hebben geen woonfunctie en worden uitsluitend aangewend als bergruimte, serre of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van carport of autobergplaats.
De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximum 30 m² en dienen gelijktijdig met het hoofdgebouw te worden opgericht.
De bouwhoogte van bijgebouwen (verplicht plat dak) bedraagt maximum 3.50m.
Materialen :
- voor de gevels : gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen tot maximum 25% van het geveleppervlak.
- voor de bedekking van platte daken: roofing, elastischerubber, grint, groene daken, zonnepanelen met een maximale hoogte van 1.00m

Aanmaakdatum: 07.06.2023

Specifieke voorschriften:

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting:

Iedere bewoner heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift:

Aard :

Op de perceelsgrenzen mogen enkel groene, natuurlijke scheidingen eventueel gecombineerd met draadafsluitingen worden aangebracht.

Ter hoogte van de kavels 1-2 mag, in het verlengde van de gemene muur, een tuinmuur in gevelmetselwerk worden opgericht tot op een diepte van maximum 3.00m achter de achtergevelbouwlijn.

Afmetingen :

Hagen en draadafsluitingen: maximale hoogte 2.00m

Tuinmuren : maximale hoogte 2.00m.

Specifieke voorschriften:

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting:

Het gaat om horizontaal terrein waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn i.f.v.de toekomstige bebouwing.

Voorschrift:

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan behoudens dewelke strikt noodzakelijk zijn voor de bouw van de woning en de aanleg van de tuin.

Lot 3

Oppervlakte: 138,36 m²

Functie: Andere functie

Specifieke voorschriften:

GEEN VOORSCHRIFTEN