

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**
3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 1 van 10

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDVOLUME

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Percelen zijn gelegen in woongebied en het goedgekeurde RUP Schaafstraat, goedgekeurd door de deputatie op 28/07/2011 is van toepassing.	De hoofdfunctie is wonen. <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: loten 24 t.e.m. 31: erfwoningen• Zone 4: loten 1 t.e.m. 14: voortuinwoningen• Zone 5: loten 16 t.e.m. 23: meergezinswoningen• Zone 6: lot 15: ééngezinswoningen
1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Nevenfuncties zijn toegelaten voor maximum 50 % van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en dienen beperkt te blijven tot het gelijkvloers. Enkel functies zoals privédiensten en zelfstandige beroepen zijn toegelaten voor zover zij de woonfunctie en de omgeving niet in gedrang brengen.

1.2. BESTEMMING BIJVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijvolume is een uitbreiding van het hoofdvolume naar de tuin.	De hoofdfunctie is wonen. <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: bijvolume toegestaan zoals aangeduid op verkavelingsplan.• Zone 4: bijvolume toegestaan zoals aangeduid op verkavelingsplan.• Zone 5: geen bijvolume toegestaan.• Zone 6: bijvolume toegestaan zoals aangeduid op verkavelingsplan.

1.3. BESTEMMING KOPPELVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het koppelvolume is een uitbreiding van het hoofdvolume in de zijtuinstrook. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"><p>Gezien en goedgekeurd door het schepencollege in zitting van 13/01/2017 onder voorbehoud van de voorwaarden in de vergunning op bevel</p><p>De secretaris De Burgemeester R. Paridaens Koen Van den Heuvel</p></div>	Het koppelvolume is bestemd voor garage, berging, carport of wonen. <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: koppelvolume toegestaan zoals aangeduid op verkavelingsplan.• Zone 4: koppelvolume toegestaan zoals aangeduid op verkavelingsplan.• Zone 5: koppelvolume toegestaan zoals aangeduid op verkavelingsplan.• Zone 6: geen koppelvolume toegestaan.

1.4. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1** 3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 2 van 10

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de woningbijgebouwen bedoeld zijn als ondersteuning van de tuin.	Alle wettelijke van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken, handelingen en wijzigingen, wat betreft tuininrichtingen zijn toegelaten.

1.5. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	De tuinzone is bestemd voor de aanleg van een private tuin bij de woning, met de mogelijkheid voor het inrichten van terrassen, toegangen tot de woning en het plaatsen van tuinconstructies.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDVOLUME

2.1.A. TYPOLOGIE	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd om de verkaveling binnen de typologie van de omgeving te doen aansluiten. Deze omgeving is gekenmerkt door hoofdzakelijk middelgrote percelen met een mix van halfopen en open bebouwingen.	<ul style="list-style-type: none">• Zone 3: halfopen ééngezinswoningen• Zone 4: halfopen ééngezinswoningen• Zone 5: halfopen meergezinswoningen met minimaal 8 wooneenheden en maximaal 16 wooneenheden• Zone 6: open ééngezinswoning
2.1.B. INPLANTING	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De loten hebben een bouwlijn die verplicht dient gevolgd te worden. Op het verkavelingsplan worden de zones voor de verschillende volumes vastgelegd.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdvolume vastgesteld. Het volledige hoofdvolume dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone. Bouwlijn: <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: op de rooilijn van de ontworpen verkavelingsweg.• Zone 4: 7,00 m uit de rooilijn van de ontworpen verkavelingsweg.• Zone 5: 5,00 m uit de rooilijn van de ontworpen verkavelingsweg.• Zone 6: 4,00 m uit de rooilijn van de ontworpen verkavelingsweg. Diepte hoofdvolume: <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: 9,00 m vanaf de bouwlijn• Zone 4: 9,00 m vanaf de bouwlijn• Zone 5: 9,00 m vanaf de bouwlijn• Zone 6: 10,00 m vanaf de bouwlijn Breedte hoofdvolume: <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: 7,00 m• Zone 4: - loten 1 t.e.m. 8: 6,00 m - loten 9 t.e.m. 14: 7,00 m• Zone 5: maximaal 8,50 m• Zone 6: 9,00 m



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**
3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 3 van 10

2.1.C. BOUWVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand. Om de vereisten inzake dakisolatie te kunnen nakomen wordt een kroonlijsthoogte genomen afwijkend van de omgeving.</p>	<p>GABARIT Maximum 2 bouwlagen bovengronds. Ondergronds is een extra bouwlaag mogelijk.</p> <p>KROONLIJSTHOOGTE:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: De hoogte van de kroonlijst voor het hoofdvolume is 7,00 m gemeten t.o.v. het referentiepeil. De kroonlijst mag maximaal 0,30 m uitspringen. De kroonlijst ligt steeds in het verlengde van deze van de gekoppelde woning. De kroonlijst mag over de gehele gevelbreedte niet onderbroken worden. Bij kleine hoogteverschillen dient de kroonlijst steeds in het verlengde te liggen van deze van de gekoppelde woning.• Zone 4: De hoogte van de kroonlijst voor het hoofdvolume is 7,00 m gemeten t.o.v. het referentiepeil. De kroonlijst mag maximaal 0,30 m uitspringen. De kroonlijst ligt steeds in het verlengde van deze van de gekoppelde woning. De kroonlijst mag over de gehele gevelbreedte niet onderbroken worden. Bij kleine hoogteverschillen dient de kroonlijst steeds in het verlengde te liggen van deze van de gekoppelde woning.• Zone 5: De hoogte van de kroonlijst voor het hoofdvolume is 7,00 m gemeten t.o.v. het referentiepeil. De kroonlijst mag maximaal 0,30 m uitspringen. De kroonlijst ligt steeds in het verlengde van deze van de gekoppelde woning. De kroonlijst mag over de gehele gevelbreedte niet onderbroken worden. Bij kleine hoogteverschillen dient de kroonlijst steeds in het verlengde te liggen van deze van de gekoppelde woning.• Zone 6: De hoogte van de kroonlijst voor het hoofdvolume is maximaal 6,50 m gemeten t.o.v. het referentiepeil. De kroonlijst mag maximaal 0,30 m uitspringen. De kroonlijst mag over de gehele gevelbreedte niet onderbroken worden. <p>REFERENTIEPEIL</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone 3:<ul style="list-style-type: none">- Loten 24 t.e.m. 29: boordsteen verkavelingsweg t.h.v. perceelsgrens tussen lot 26 en lot 27.- Loten 30 en 31: boordsteen verkavelingsweg t.h.v. perceelsgrens tussen lot 30 en lot 31.• Zone 4:<ul style="list-style-type: none">- loten 1 t.e.m. 8: boordsteen verkavelingsweg t.h.v. perceelsgrens tussen lot 4 en lot 5.- loten 9 t.e.m. 14: boordsteen verkavelingsweg t.h.v. perceelsgrens tussen lot 11 en lot 12.

Er wordt per blok aaneengesloten woningen een referentiepeil vastgelegd. Dit om hoogteverschillen in vloerpeil en kroonlijsthoogte te voorkomen.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**

3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 4 van 10

<p>De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten ten opzichte van de as van de voorliggende weg Schaafstraat voor het lot 15 uit zone 6 en ten opzichte van de boordsteen van de nieuwe verkavelingsweg voor de loten 1 t.e.m. 14 en loten 16 t.e.m. 31.</p> <p>Het bestaande maaiveld loopt licht afhellend naar de achter toe.</p> <p>Met een vloerpeil van maximaal 40 cm boven de wegas van de Schaafstraat voor lot 15 uit zone 6 kan de woning geplaatst worden zonder dat het bestaande maaiveld noemenswaardig dient aangepast te worden en sluit de woning aan op de naastliggende woningen. Met een vloerpeil van maximaal 24 cm boven de boordsteen van de nieuwe verkavelingsweg voor de loten uit zone 4 en 5 sluiten de nieuwe woningen aan op de verkavelingsweg. Voor de loten uit zone 3 die aansluiten op het voetpad zorgt een vloerpeil van maximaal 15 cm boven de boordsteen van de verkavelingsweg voor een vlotte aansluiting op de wegenis. Het bestaande maaiveld dient licht aangepast te worden.</p> <p>Er wordt gekozen voor eenzelfde dakvorm binnen de verkaveling namelijk hellende daken voor het hoofdvolume met uitzondering van de meergezinswoning, hierbij wordt gekozen voor een plat dak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 5: <ul style="list-style-type: none"> - loten 16 en 17: boordsteen verkavelingsweg t.h.v. perceelsgrens tussen lot 16 en lot 17. - loten 18 t.e.m. 23: boordsteen verkavelingsweg t.h.v. perceelsgrens tussen lot 20 en lot 21. • Zone 6: wegas Schaafstraat t.h.v. midden bouwblok <p>VLOERPEIL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: maximaal 0,15 m t.o.v. het referentiepeil. • zone 4 en zone 5: maximaal 0,24 m t.o.v. het referentiepeil. • Zone 6: maximaal 0,40 m t.o.v. het referentiepeil. <p>DAKVORM EN DAKKAPELLEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: Zadeldak met een verplichte helling van 35 graden. Dakkapellen zijn toegelaten met een maximumbreedte van 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6,00 m per dakkapel. De maximumhoogte bedraagt de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw. De dakkapellen zijn te plaatsen op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1,00 m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel. • Zone 4: Zadeldak met verplichte helling van 35 graden. Het dakvlak kan aan de voor- en achterzijde onderbroken worden door dakkapellen (maximum 1,80 m hoogte en 1,20 m breedte). Hoogte vanaf 7,00 m met een bouwlijn op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak. Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd t.o.v. de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel. • Zone 5: Verplicht een plat dak. • Zone 6: Zadeldak met verplichte helling van 45 graden. Het dakvlak kan aan de voor- en achterzijde onderbroken worden door dakkapellen (maximum 1,80 m hoogte en 1,20 m breedte). Hoogte vanaf 7,00 m met een bouwlijn op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak. Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd t.o.v. de zijgevels.
<p>2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM</p>	
<p>Toelichting</p> <p>Voor de woningen in het binnengebied wordt er gestreefd naar eenheid in materiaal inzake module, textuur en kleur.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>MATERIALEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: De gevels dienen in niet geleverde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur. Voor het dak wordt gebruik gemaakt van pannen in een donker rode – roodbruine kleur.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1** 3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 5 van 10

	<ul style="list-style-type: none">• Zone 4: De gevels dienen in niet geverfde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur. Voor het dak wordt gebruik gemaakt van pannen in een donker rode – roodbruine kleur.• Zone 5: De gevels dienen in niet geverfde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur.• Zone 6: De materiaalkeuze is vrij.
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJVOLUME

2.2.A. TYPOLOGIE BIJVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijvolume dient harmonisch aan te sluiten aan het hoofdvolume. Dit is een extra zone die niet verplicht dient te worden bebouwd.	De bijvolumes worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het verkavelingsplan. <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: bijvolume toegestaan• Zone 4: bijvolume toegestaan• Zone 5: geen bijvolume toegestaan• Zone 6: bijvolume toegestaan
2.2.B. INPLANTING	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijvolume dient harmonisch aan te sluiten aan het hoofdvolume.	De bijvolumes worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het verkavelingsplan. <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: uitbreiding van 8,00 m op het gelijkvloers en 4,00 m op de verdieping achter het achtergevelvlak van het hoofdvolume.• Zone 4: uitbreiding van 8,00 m op het gelijkvloers en 4,00 m op de verdieping achter het achtergevelvlak van het hoofdvolume.• Zone 6: uitbreiding van 5,00 m op het gelijkvloers achter het achtergevelvlak van het hoofdvolume.
2.2.C. BOUWVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijvolume dient harmonisch aan te sluiten aan het hoofdvolume. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van de uitbouw, afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.	GABARIT BIJVOLUME KROONLIJSTHOOGTE <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: De gelijkvloerse uitbreiding heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. De uitbreiding op de eerste verdieping heeft een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m.• Zone 4: De gelijkvloerse uitbreiding heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. De uitbreiding op de eerste verdieping heeft een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m.• Zone 6: De gelijkvloerse uitbreiding heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. REFERENTIEPEIL Het referentiepeil wordt gelijk genomen aan dit van het hoofdvolume.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN


Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**
3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 6 van 10

	<p>VLOERPEIL Het vloerpeil wordt gelijk genomen aan dit van het hoofdvolume.</p> <p>DAKVORM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: Verplicht plat dak op beide bouwlagen. • Zone 4: Verplicht plat dak op beide bouwlagen. • Zone 6: Een volwaardige bouwlaag met plat dak of hellend dak met een helling van maximaal 10%.
<p>2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM</p>	
<p>Toelichting</p> <p>Voor de woningen in het binnengebied wordt er gestreefd naar eenheid in materiaal inzake module, textuur en kleur.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: De gevels dienen in niet geverfde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur. Het bijvolume dient in eenzelfde materiaal en kleur te worden opgetrokken als het hoofdvolume. • Zone 4: De gevels dienen in een niet geverfde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur. • Zone 6: materialen zijn hetzelfde als de materialen van het hoofdvolume

2.3. VOORSCHRIFTEN KOPPELVOLUME

<p>2.3.A. TYPOLOGIE BIJVOLUME</p>	
<p>Toelichting</p> <p>Het koppelvolume dient harmonisch aan te sluiten aan het hoofdvolume. Dit is een extra zone die niet verplicht dient te worden bebouwd en is bestemd voor een garage, berging, carport of een zone voor wonen. Indien deze zone niet wordt bebouwd dan wordt deze zone ingericht als tuinzone. Op lot 3 wordt geen koppelvolume toegestaan aangezien er langs dit lot een ingebuisde gracht ligt.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>De koppelvolumes worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: koppelvolume toegestaan met uitzondering van lot 31. • Zone 4: koppelvolume toegestaan • Zone 5: koppelvolume toegestaan • Zone 6: geen koppelvolume toegestaan
<p>2.3.B. INPLANTING</p>	
<p>Toelichting</p> <p>Het koppelvolume dient harmonisch aan te sluiten aan het hoofdvolume.</p> 	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>De koppelvolumes worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 3: Het betreft een gelijkvloerse uitbreiding met een bouwdiepte maximaal 8,00 m en een vaste breedte van verplicht 3,00 m. Deze uitbreiding bevindt zich op 6,00 m afstand van de voorgevelbouwlijn. • Zone 4: Het betreft een gelijkvloerse uitbreiding met een bouwdiepte maximaal 8,00 m en een vaste breedte van verplicht 3,00 m. Deze uitbreiding bevindt zich op 5,00 m afstand van de voorgevelbouwlijn.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**
3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 7 van 10

	<ul style="list-style-type: none">• Zone 5: Het betreft een gelijkvloerse uitbreiding met een bouwdiepte maximaal 8,00 m en een vaste breedte van verplicht 3,50 m. Deze uitbreiding bevindt zich op 6,00 m afstand van de voorgevelbouwlijn.
2.3.C. BOUWVOLUME	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het koppelvolumen dient harmonisch aan te sluiten aan het hoofdvolumen. De eerste vergunde woning bepaalt de hoogte van de uitbouw, afwijkende voorstellen van de aanpalende worden kwalitatief afgewerkt met gevelmaterialen.	GABARIT BIJVOLUME KROONLIJSTHOOGTE <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: De gelijkvloerse uitbreiding heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m.• Zone 4: De gelijkvloerse uitbreiding heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m.• Zone 5: De gelijkvloerse uitbreiding heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. REFERENTIEPEIL Het referentiepeil wordt gelijk genomen aan dit van het hoofdvolumen. VLOERPEIL Het vloerpeil wordt gelijk genomen aan dit van het hoofdvolumen. DAKVORM <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: Verplicht plat dak.• Zone 4: Verplicht plat dak.• Zone 5: Verplicht plat dak.
2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de woningen in het binnengebied wordt er gestreefd naar eenheid in materiaal inzake module, textuur en kleur.	Materialen: <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: De gevels dienen in niet geveerde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur. Het koppelvolumen dient in hetzelfde materiaal en kleur te worden opgetrokken als het hoofdvolumen en het bijvolumen.• Zone 4: De gevels dienen in een niet geveerde baksteen te worden uitgevoerd, in een donker rode – roodbruine kleur.• Zone 5: De materialen dienen hetzelfde te zijn als het materiaal van het hoofdgebouw, niet geveerde baksteen in een donker rode – roodbruine kleur.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**
3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 8 van 10

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN


Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps- / zichtelementen vormen.</p>	<p>Verhardingen zijn toegelaten voor paden, toegangen en terrassen.</p> <p>Verhardingen bevinden zich op 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 2m van de achterliggende perceelsgrens.</p> <p>Minimaal 50% van de verhardingen moet bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p> <p>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.</p> <p>WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.</p> <p>Grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwrijke strook en in een strook tot 8m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijk peil wordt geleidelijk uitgevoerd.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.</p> 	<p>Voortuinstrook:</p> <p>De voortuinstroken worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone 3: De voortuinstrook van de erfwoningen kan volledig verhard worden.• Zone 4: De voortuinstrook mag maximaal voor 50% verhard worden.• Zone 5: De voortuinstrook mag maximaal voor 50% verhard worden. In deze zone is het toegelaten om een trapconstructie te voorzien voor de bediening van de woningen in de zone voor meergezinswoningen.• Zone 6: De voortuinstrook mag maximaal voor 50% verhard worden.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik (Schaafstraat) – Puurs – V 2017/1**
3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 9 van 10

Het is de bedoeling het groene / landelijke karakter van de verkaveling te bewaren.	Achtertuintzone: De achtertuintzones worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het verkavelingsplan. Verhardingen zijn toegelaten voor paden, toegangen en terrassen. Verhardingen bevinden zich op 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 2m van de achterliggende perceelsgrenzen. Minimaal 50% van de verhardingen moet bestaan uit waterdoorlatende materialen.
---	---

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Alle wettelijke van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken, handelingen en wijzigingen, wat betreft tuininrichting zijn toegelaten.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	In de voortuinstrook kan een erfafscheiding geplaatst worden in de vorm van een haag met een maximale hoogte van 1,00 m, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,00 m. In de achtertuinten zijn erfafscheidingen mogelijk in de vorm van hagen, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting van maximaal 2,00 m hoogte en/of grachten met oeverbeplanting (o.a. riet,). De mogelijke hagen, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting, moeten zich bevinden op minimum 1,00 m van de kruin van de gracht. Een poortje dient te worden voorzien voor het behouden van een toegang tot de gracht voor het onderhoud.



3.5. Waterloop nr. 6 en nr. 18 en grachten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Langsheen de loten 1 t.e.m. 14 en 24 t.e.m. 31 loopt een open grachtensysteem, deze dienen behouden te blijven. De bestaande waterloop nr. 6 (gelegen achter loten 16 t.e.m. 24) en waterloop nr. 18 (gelegen achter de loten 4 t.e.m. 31) moeten worden behouden. Het niet ingebuisde deel van deze waterloop moet geïntegreerd worden in de achtertuin. Om een globale afwateringsstructuur te bekomen worden de loten op de achterzijde van de achtertuinten afgesloten door een grachtensysteem.	Er zal een open gracht worden gerealiseerd op de loten 1 t.e.m. 14 en 24 t.e.m. 31. Het beheer (o.a. het onderhoud) van de gracht zal voor gedeeltelijk gebeuren door de eigenaars van de percelen waarop de gracht zich bevindt. Het is verboden de grachten te dempen, het natuurlijke profiel te wijzigen of inbuizingen te plaatsen. Wijzigingen aan de grachten mogen enkel uitgevoerd worden mits schriftelijke toestemming van het gemeentebestuur.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling **Tashorik** (Schaafstraat) – Puurs – **V 2017/1**

3^{de} afdeling sectie A nrs. 539 X2, 539 Y2, 542 A, 543 A, 543 B en 543 C

Voorafgaande opmerking: Onderstaande verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing ter aanvulling van de voorschriften opgenomen in het RUP SCHAAFSTRAAT waarbij de voorschriften van het RUP in een hogere orde gelden boven deze van de verkaveling. Bij twijfel of tegenspraak primeren de voorschriften van het RUP.

Pagina 10 van 10

3.6. Zone voor erfdienstbaarheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Achteraan de loten 16 t.e.m. 31 en tussen lot 8 en lot 9 is een zone voorzien voor erfdienstbaarheid.</p> <p>Deze zone kan aangewend worden voor zowel het onderhoud van de gracht als voor de aanleg van nutsleidingen (en bijhorende).</p>	<p>In deze zone zijn geen verhardingen toegelaten. De mogelijke hagen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting, moeten zich bevinden op minimum 1 m van de kruin van de gracht. Er dient een poortje voorzien te worden voor het behoud van een toegang tot de gracht voor onderhoud.</p>



Gemeente Puurs

Verkavelingsaanvraag

Schaafstraat - Tashorik

Kadastraal gekend

3de Afdeling
Sectie A

nrs: verschillende

Eigenaars

PUURS, de gemeente
Hoogstraat 29
2870 Puurs

Aanvrager / gevolmachtigd

PUURS, de gemeente
Hoogstraat 29
2870 Puurs

Namens de gemeente Puurs
In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Schaal : verschillende

Wijzigingen :

Dossiernummer: 20154625

Naar waarheid opgemeten en opgemaakt door
de ondergetekende M.S.O.G. - Landmeter - expert beëdigd
door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen /
ingeschreven onder nummer LAN040475

Puurs, 29 november 2016

MARC VAN OPSTAL



VAN OPSTAL
LANDMETERS- EN STUDIEBUREAU BVBA
HOOGSTRAAT 6 2870 PUURS

Tel. - Fax. 03/827.00.08 - 03/827.00.09
Gsm : 0476/45.08.44
info@studiebureau-vanopstal.be

MOTIVATIENOTA

VERKAVELING PUURS

SCHAAFSTRAAT - TASHONIK

2^{DE} AFDELING SECTIE A VERSCHILLENDE NRS.

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

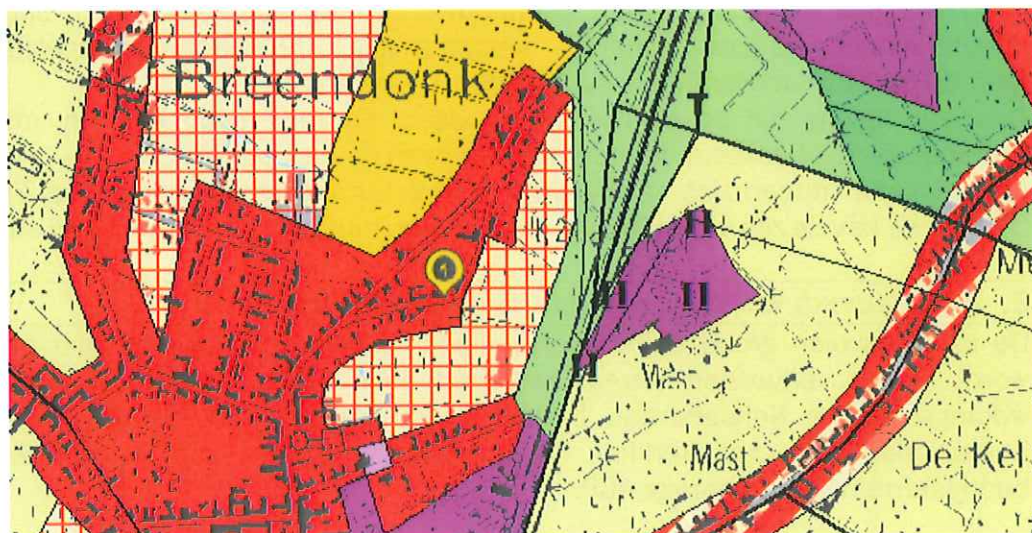
De verkavelingaanspraak heeft betrekking op het vormen van 23 loten bouwgrond voor eengezinswoningen en 8 loten bouwgrond voor meergezinswoningen (zone 3: zone voor erfwoonwoningen, projectzone 4: zone voor voortuinwoningen, zone 5: zone voor meergezinswoningen en zone 6: zone voor woningen Schaafstraat).

De gebouwen die zichtbaar zijn op het liggingsplan zijn reeds gesloopt.

Er moet weginfrastructuur aangelegd worden voor de ontsluiting van het onderhavig verkavelingsgebied / te ontwikkelen binnengebied, behalve voor zone 6 dat direct aansluit op de Schaafstraat. Deze weginfrastructuur maakt deel uit van een afzonderlijk dossier en werd reeds vergund.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: Het perceel is volgens het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976, gelegen in woonuitbreidingsgebied.



- *Woonzones zijn bestemd voor wonen, alsmede handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het KB van 18-12-1972 betreffende inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*
- BPA: geen

- Ruimtelijk uitvoeringsplan: 1) RUP Schaafstraat (goedkeuring deputatie Antwerpen op 28/07/2011)

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan en het ruimtelijke uitvoeringsplan zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De omgeving van de verkaveling typeert zich met kleine en middelgrote percelen met zowel halfopen als open bebouwing langsheen de Schaafstraat. Meer naar de dorpskern van de deelgemeente Breendonk vindt men voornamelijk halfopen bebouwingen gecombineerd met gesloten bebouwingen. De woningtypologie langsheen het te ontwikkelen gebied is voornamelijk getypeerd door halfopen en open bebouwing. In het zuidwesten bevindt zich het centrum van Breendonk waar alle voorzieningen terug te vinden zijn. Ten noorden wordt het gebied afgebakend door een op te richten speelbos met waterbuffering. Aangezien het te ontwikkelen gebied omgeven wordt door verscheidene typologieën, werd er gekozen om een gevarieerde typologie te creëren die het best aansluit aan de omgeving.

De verkaveling is gelegen in het zuiden van de gemeente Puurs, in de deelgemeente Breendonk die dicht bij de A12 is gelegen.

In de nabije omgeving (centrum Breendonk) situeren er zich tal van voorzieningen: winkels (bakker, beenhouwer, cafés, apotheek, enz.), onderwijs (kleuterschool, lagere school), kinderopvang, ontspanningsmogelijkheden (gemeenschapsvoorzieningen, sportvelden, sporthal, enz.).

Door zijn ligging zijn de nieuwe kavels ideaal en zeer rustig gelegen, met een maximale bereikbaarheid door de nabijheid van de A12 en N16.

Een bushalte situeert zich op ongeveer 200 m, ter hoogte van de sporthal Vrijhals. De nieuwe kavels zijn voornamelijk gelegen aan een nieuw aan te leggen straat.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

De te verkavelen grond betreft verschillende percelen weiland. In het noorden wordt het te verkavelen terrein begrensd door de tuinen van de bestaande woningen in de Schaafstraat. In het zuiden bevindt zich de tuinen van de Buisseretlaan en het kerkhof. In het oosten grenst het terrein aan het bedrijfsterrein van de garage ACP.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling is opgevat als een opdeling van verschillende percelen in 23 nieuwe kavels bouwgrond voor eengezinswoningen en 8 nieuwe kavels voor mogelijke meergezinswoningen. De aldus gevormde kavels hebben, net zoals de percelen in de omgeving een variërende grootte van een kleine tot een middelgrote oppervlakte.

De typologie van de nieuw op te richten woningen dient op te gaan in de reeds bestaande typologie van de omgeving.

De nieuwe woningen op loten 1 t.e.m. 14 zullen ingeplant worden met een voortuinstrook van 7,00 m. De woning op lot 15 heeft een bouwlijn die samenvalt met de aanpalende woningen, 4,00 m uit de rooilijn. De nieuw op te richten

woningen op loten 16 t.e.m. 23 hebben een bouwlijn die op 5,00 m uit de rooilijn ligt. De nieuwe woningen op loten 24 t.e.m. 31 hebben een bouwlijn die samenvalt met de rooilijn.

Zodoende passen de nieuwe percelen in de omgeving en worden geleidelijke overgangen gevormd.

Er wordt een zone voor nieuwe weginfrastructuur voorzien die het binnengebied ontsluit vanaf de Schaafstraat

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand zullen komen. De verkaveling dient harmonisch te worden opgetrokken. Materialen, afmetingen en architectuur van de verschillende woningen worden op mekaar afgestemd.

Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Dit zullen uiteraard geen regels worden over dakgoten, nokken en dorpels, maar bepalingen betreffende maxima en minima losgekoppeld van de vormgeving.

ORIËNTATIE

De woningen in zone 3, zone 4 en zone 5 zullen worden ingeplant naar de nieuwe weg in het binnengebied. De woning in zone 6 wordt ingeplant volgens de bestaande woningen in de Schaafstraat. De perceelsgrenzen worden loodrecht geplaatst op de nieuwe rooilijn.

De ontworpen bouwlijn van deze 31 loten situeren zich zowel ofwel op 7,50 m van de rooilijn (loten 1 t.e.m. 14), ofwel op 4,00 m van de rooilijn (lot 15), ofwel op 5,00 m van de rooilijn (loten 16 t.e.m. 23), ofwel op de rooilijn (loten 24 t.e.m. 31).

Door deze bouwlijnen zo te kiezen wordt er gestreefd naar een geleidelijke overgang naar verscheidene typologiën en past de verkaveling perfect in de omgeving. Verder ontstaan door de verkaveling geen storende of hinderlijke zichtrelaties.

FUNCTIONIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel uit de zone 3, 4 en 6 één residentiële woning wordt opgericht. Voor de kavels uit zone 5 kunnen er woningen worden opgericht met twee wooneenheden.

Bij de kavels 1 t.e.m. 14 en 16 t.e.m. 30 kan er een eventuele garage of carport in het koppelvolumen van de zijtuinstrook worden voorzien.

GEKOZEN WONINGSTYPOLOGIE

Het straatbeeld in de Schaafstraat wordt voornamelijk bepaald door halfopen en open bebouwingen. In de nabije omgeving van de verkaveling vindt men ook gesloten bebouwingen met halfopen bebouwingen terug. Met deze verkaveling bouwen we verder op deze typologie: 30 loten bestemd voor halfopen bebouwingen (loten 1 t.e.m. 14 en loten 16 t.e.m. 31) en 1 lot voor open bebouwing (lot 15). De halfopen bebouwingen worden gekoppeld door een mogelijk koppelvolumen in de zijtuinstrook.

Er werd gekozen voor quasi gelijke gevelbreedtes om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen en goed aan te sluiten op de aanwezige bebouwing.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen worden halfopen en open opgevat. Het schakelen van de woningen is niet toegestaan.

GRAAD VAN PRIVACY

Binnen de voorschriften zijn mogelijkheden voorzien om perceelsgrenzen af te werken met afsluitingen of aanplantingen en dit in functie van zelf te kiezen graad van privacy. Anderzijds zal vermeden worden dat zichtrelaties naar achter toe doorbroken zouden worden door (bij-)gebouwen. Qua zichten en lichten worden de opgelegde afstanden groter genomen dan deze die wettelijk zijn voorzien.

Door de grootte van de kavels en het volgen van de open typologie van de omgeving zal een grote graad van privacy kunnen gegarandeerd worden.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook.

In de verkaveling wordt een zone voorzien voor de aanleg van nieuwe weginfrastructuur, die het binnengebied ontsluit vanaf de Schaafstraat.

De voortuinzones kunnen aangewend worden als toegang tot de woning en/of toegang tot de garage. Deze zone dient ook een minimum percentage aan beplanting te bevatten om een zekere relatie te behouden met de landelijke omgeving waarin deze woningen worden opgericht.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Huidige verkaveling betreft een realisatie buiten het openbaar domein zonder grote noodzakelijke ingrepen op het openbaar domein. Toegang tot de woning of garage dient zoveel mogelijk gecombineerd te worden zowel op de kavel zelf als tussen verschillende aan mekaar palende kavels.

Voor het creëren van de verkaveling dient er weginfrastructuur aangelegd te worden die reeds vergund werd en in uitvoering is.

PARKEERVOORZIENINGEN

Een eventuele garage kan voorzien worden in het hoofdvolume of voor de loten 1 t.e.m. 14 en 16 t.e.m. 30 kan een garage worden opgericht in de zijtuinstrook.

In de eventuele voortuin van de loten 1 t.e.m. 23 kan een oprit worden aangelegd voor toegang tot de garage en kan als parkeerplaats worden gebruikt met een maximale verharding van de helft van de voortuin. Dit om het gewenste groene karakter te behouden. De voortuinstrook van de loten uit zone mogen volledig verhard worden.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 3 principes:

- Alle woningen moeten een volledig gescheiden rioleringsstelsel hebben. Daarbij wordt opgelegd dat elke woning moet instaan voor opvang, buffering en hergebruik van regenwater.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Minimaal 50% van de verhardingen moet bestaan uit waterdoorlatende materialen. De niet

waterdoorlatende verhardingen dienen mee te worden ingerekend en aangesloten op de buffering.

- Aan de helling van de percelen mogen geen wijzigingen worden aangebracht om geen bijkomende wateroverlast te creëren naar de aanpalende percelen toe.

Het terrein mag echter wel uitgevlakt worden indien er putten aanwezig zijn.

NIVEAUVerschillen

Het bestaande niveau van het maaiveld zal worden behouden op uitzondering van de directe omgeving van de woning. Terreinophoging is niet toegestaan.

GROENVOORZIENINGEN

Er worden geen bijkomende specifieke regels opgelegd naar aanleg van beplantingen. Dit om de openheid naar de achterliggende open ruimte en de bijhorende zichtrelatie niet in het gedrang te brengen..

VERKEERSAFWIKKELING

De verkaveling sluit aan op de bestaande straat (Schaafstraat). Voor de verkaveling moet nieuwe weginfrastructuur aangelegd worden. De nieuwe kavels worden grotendeels langsheen de nieuwe weginfrastructuur ontwikkeld. De nieuwe woning in zone 6 sluit aan op de Schaafstraat.

DICHTHEID / SOCIALE LAST

Totale oppervlakte = 1,857560 ha

31 woningen in de verkaveling → 16 woningen per ha.

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De onderhavige verkaveling betreft de vervanging van verschillende percelen weiland in 31 nieuwe kavels bouwgrond, conform RUP Schaafstraat.

Conform het huidige gewestplan is er geen toekomstige ontwikkeling in de verkaveling meer mogelijk.

H. UITRUSTING VAN DE WEG

Huidige straat waarop wordt aangesloten (Schaafstraat):

- Wegverharding in asfalt, voetpaden in betonstraatstenen.
- Gescheiden riolering en straatverlichting.
- Elektriciteit, TV-distributie, Telefoon, Gas en Waterleiding.

I. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Er werd reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd in functie van de nieuwe wegenis. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd en eveneens geldig voor deze verkavelingsaanvraag.