't Stad is van iedereen.

Alle briefwisseling te richten aan het college van burgemeester en schepenen. Grote Markt 1, 2000 Antwerpen 1.
E-mail: college@stad.antwerpen.be

SW/BUR/SV Jan Van Rijswijcklaan 162, 2020 Antwerpen

VERKAVELINGSVERGUNNING

Provincie ANTWERPEN Formulier J
Arrondissement Antwerpen
Stad Antwerpen

Aanvraagnr.: BD/2008/V/0001
Computernr.: 20087
Dossiernr. AROA/RO: 5.00/11002/20476.1
Plan_id: 5.00_90236_00002

Afschrift aan: AROA/RO, FI/VF, IV/ST/ADM, SW/BUR/SV, SW/SV/EK, SW/STC/O, RI-ANT, VESPA agb, SW/OD/U.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door
Weemaes Emile, Klinkaardstraat 234, Kapellen
Weemaes Martha, Zwemdoklei 8, Brasschaat
Weemaes Viviane, Dorpstraat 61, Berendrecht-Antwerpen
Weemaes Georges, Putsesteenweg 32, Kalmthout
voor deze woonst kiezende te Kapellen, Dorpsstraat 76, ontvangen.

1e raad

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 10/07/2008.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zoutestraat en met als kadastrale omschrijving (afd. 19) sectie B nr. 174/2 A, sectie B nr. 174/2 B.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.
Er werden 7 bezwaarschriften ingediend.
Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat die bezwaarschriften handelen over de strijdigheid ervan met de gewestplanvoorschriften. Volgens de indieners van de bezwaren ligt de verkaveling in een natuurgebied.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: zie bijgevoegd collegebesluit van 9 januari 2009 met jaarnummer 40

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 06/02/2009. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:

zie bijgevoegd advies met referentie 5.00/11002/20476.1.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

zie bijgevoegd advies met referentie 5.00/11002/20476.1.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

ADVIEZEN

Op 16 juli 2008 werd advies gevraagd aan Antwerpse Waterwerken, afdeling Ri-Ant.
Dit advies werd uitgebracht op 25 september 2008
Het advies is voorwaardelijk gunstig:
"De verkaveling dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel, het afvalwater zal collectief gezuiverd worden en niet door middel van individuele behandeling.
De verkaveling dient voorzien te worden van een volledig gescheiden stelsel. De geplande Aquafincollector loopt langs deze verkaveling. Per woning dienen twee huisaansluitingen naar de rooilijn gebracht te worden, één voor DWA en één voor RWA:

- *indien de verkaveling gebouwd word eerder dan de aanleg van de collector dienen beide aansluitingen aangesloten te worden op de bestaande langsgracht. Wanneer de collector aangelegd wordt zullen de DWA-aansluitingen overgekoppeld worden op de collector.*
- *indien de verkaveling pas gerealiseerd zal worden na aanleg van de collector, zal per woning een wachtaansluiting op de collector voorzien worden. De DWA-aansluitingen dienen dan aangesloten te worden op deze wachtaansluitingen en de RWA-aansluitingen dienen aan te sluiten op de bestaande gracht.*

De woningen moeten voorzien worden van een septische put.
Er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater.
De woningen moeten voorzien worden van een regenwaterput voor hergebruik.
Uit de watertoets blijkt dat de verkaveling gelegen is in gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming, hiermee dient rekening gehouden te worden indien ondergrondse constructies voorzien worden.".

Op 16 juli 2008 werd advies gevraagd aan het autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen.
Dit advies werd uitgebracht op 31 juli 2008
Het advies is gunstig.

Intern advies
Op 16 juli 2008 werd advies gevraagd aan het bedrijf stadsontwikkeling/openbaar domein/uitvoeringen.

2e blad

Dit advies werd uitgebracht op 21 augustus 2008.
Het advies luidt als volgt:
"Er dient een voetpad aangelegd ter hoogte van de verkaveling van minimum 1,50 meter breed.
De oppervlaktewaters dienen na buffering en eventueel hergebruik geloosd in de baangracht tot wanneer kan worden aangesloten op de door Aquafin aan te leggen collector.
Deze gracht mag maar minimaal worden ingebuisd, enkel ter hoogte van de ingang en eventueel garage.
Aquafin zal een DWA riolering in de straat aanleggen.
Hierop dienen de afvalwaters aangesloten.
De gracht naast perceel lot 1 dient behouden.".

Het college herneemt zijn argumentatie en gunstig advies van 9 januari 2009 (jaarnummer 40), waarin de watertoets reeds werd opgenomen, op voorwaarde dat:

1 de garages die nu opgericht worden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen, geïncorporeerd worden in de volumes van de hoofdgebouwen zodat er op ruimtelijk vlak een visuele verbinding ontstaat met de achterliggende open ruimte (in rood aangepast verkavelingsplan);
2 de inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3,00 meter dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60 cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;
3 de in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;
4 openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;
5 de verkavelaars langsheen de volledige lengte van de verkaveling een voetpad van 1,50 m breed aanleggen, en voormelde werken onder toezicht van de stad Antwerpen laten uitvoeren door een geregistreerde aannemer gekend met de aard van de werken;
6 de verkavelaars de aangegane eenzijdige verbintenis voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water,...) stipt naleven;
7 de verkavelaars de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RI-ANT stipt na leven.

3e lid

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20/02/2009 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, op voorwaarde dat:

1. de garages die nu opgericht worden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen, geïncorporeerd worden in de volumes van de hoofdgebouwen zodat er op ruimtelijk vlak een visuele verbinding ontstaat met de achterliggende open ruimte (in rood aangepast verkavelingsplan);

2. de inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3,00 meter dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60 cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;
3. de in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;
4. openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;
5. de verkavelaars langsheen de volledige lengte van de verkaveling een voetpad van 1,50 m breed aanleggen, en voormelde werken onder toezicht van de stad Antwerpen laten uitvoeren door een geregistreerde aannemer gekend met de aard van de werken;
6. de verkavelaars de aangegane eenzijdige verbintenis voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water,...) stipt naleven;
7. de verkavelaars de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RI-ANT stipt na leven.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

4e blad

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijfentwintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 129. De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

5e blad

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Artikel 130. § 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105 § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105 § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig

worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

6e lid

Artikel 130bis. De termijnen, vermeld in artikel 129 en 130, worden geschorst gedurende de periode waarbinnen en beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde verkaveling in strijd is met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade met toepassing van artikel 84.

Artikel 198. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, vermeld in dit decreet, neemt de bevoegdheid en de taken over van de gemachtigde ambtenaar, vermeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de behandeling van aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met toepassing van artikel 193, § 2. eerste lid.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep komen bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde,

alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij het ministerie voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen
voor de stadssecretaris
bij machtiging van 17 juli 2008
de bestuurscoördinator-stedenbouwkundig ambtenaar

Martin Thijs

voor burgemeester
de afgevaardigde schepen

Linda van Campenhout

Samenstelling: de heer Patrick Janssens, burgemeester; de heren Robert Voorhamme, Philip Heylen, Ludo Van Campenhout, mevrouw Leen Verbist, de heren Marc Van Peel; Luc Bungeneers, Guy Lauwers, mevrouw Monica De Coninck, schepenen; de heer Roel Verhaert, stadssecretaris.

Zitting van vrijdag 9 januari 2009

Iedereen aanwezig, behalve de heren Philip Heylen, Ludo Van Campenhout, schepenen.

Stadsontwikkeling **B-Punt**

11 Verkavelen - District Berendrecht-Zandvliet-Lillo - Zoutestraat. Verkavelen van een grond in 4 loten voor open bebouwing en 4 loten voor halfopen bebouwing - Afsluiten openbaar onderzoek - Voorwaardelijk gunstig advies. Goedkeuring. (Jaarnummer 40)

Agendapunt, college, gewone zitting, 17/01/2001, jaarnummer 121

Auteur: Marc Ooms

Motivering

Voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 17 januari 2001 (jaarnummer 121) om de besluiten waarbij stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen worden verleend, stedenbouwkundige attesten worden afgeleverd, die het optreden in beroepsprocedures en in procedures van bouwmisdrijven en het formuleren van herstelvorderingen behelzen, als B-punt in de dagorde te behandelen.

3e blad

Feiten en context

Aanvragers, tevens eigenaars:
1 Weemaes Emile, Klinkaardstraat 234, Kapellen
2 Weemaes Martha, Zwemdoklei 8, Brasschaat
3 Weemaes Viviane, Dorpstraat 61, Berendrecht-Antwerpen
4 Weemaes Georges, Putsesteenweg 32, Kalmthout
voor deze woonst kiezende te Kapellen, Dorpsstraat 76.

Ontvangstbewijs; **10 juli 2008**
De aanvraag omvat: **het verkavelen in 4 loten voor open bebouwing en 4 loten voor halfopen bebouwing**
Ligging van het perceel: **Zoutestraat, district Berendrecht-Zandvliet-Lillo**
Het perceel is kadastraal bekend: **19de afdeling, sectie B, nummer 174/2A en 174/2B**
Referentie stad:
- Dossiernummer: **BD/2008/V/0001**
- Computernummer: **20087**
- Plan_id: **5.00_90236_00002**

Juridische grond

Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten. Het college kan de verkavelingsvergunning enkel verlenen op eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de Vlaamse regering (artikel 55 § 1 en 43 § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aanvraag
Artikel 3, § 4 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, bepaalt dat bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg verkavelingsaanvragen en aanvragen tot wijziging van een verkaveling onderworpen dienen te worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag tot verkaveling werd openbaar gemaakt van 20 juli 2008 tot en met 19 augustus 2008 overeenkomstig de bepalingen van voornoemd besluit inzake openbaarmakingen.

Inventaris van de bezwaarschriften
Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend handelend over de strijdigheid ervan met de gewestplanvoorschriften. Volgens de indieners van de bezwaren ligt de verkaveling in een natuurgebied.

Advies

Externe adviezen
Op 16 juli 2008 werd advies gevraagd aan Antwerpse Waterwerken, afdeling Ri-Ant.
Dit advies werd uitgebracht op 25 september 2008
Het advies is voorwaardelijk gunstig:
"De verkaveling dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel, het afvalwater zal collectief gezuiverd worden en niet door middel van individuele behandeling.
De verkaveling dient voorzien te worden van een volledig gescheiden stelsel. De geplande Aquafincollector loopt langs deze verkaveling. Per woning dienen twee huisaansluitingen naar de rooilijn gebracht te worden, één voor DWA en één voor RWA:

- *indien de verkaveling gebouwd word eerder dan de aanleg van de collector dienen beide aansluitingen aangesloten te worden op de bestaande langsgracht. Wanneer de collector aangelegd wordt zullen de DWA-aansluitingen overgekoppeld worden op de collector.*
- *indien de verkaveling pas gerealiseerd zal worden na aanleg van de collector, zal per woning een wachtaansluiting op de collector voorzien worden. De DWA-aansluitingen dienen dan aangesloten te worden op deze wachtaansluitingen en de RWA-aansluitingen dienen aan te sluiten op de bestaande gracht.*

De woningen moeten voorzien worden van een septische put.

Er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater.
De woningen moeten voorzien worden van een regenwaterput voor hergebruik.
Uit de watertoets blijkt dat de verkaveling gelegen is in gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming, hiermee dient rekening gehouden te worden indien ondergrondse constructies voorzien worden.".

Op 16 juli 2008 werd advies gevraagd aan het autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen.
Dit advies werd uitgebracht op 31 juli 2008
Het advies is gunstig.

Intern advies
Op 16 juli 2008 werd advies gevraagd aan het bedrijf stadsontwikkeling/openbaar domein/uitvoeringen.
Dit advies werd uitgebracht op 21 augustus 2008.
Het advies luidt als volgt:
"Er dient een voetpad aangelegd ter hoogte van de verkaveling van minimum 1,50 meter breed.
De oppervlaktewaters dienen na buffering en eventueel hergebruik geloosd in de baangracht tot wanneer kan worden aangesloten op de door Aquafin aan te leggen collector.
Deze gracht mag maar minimaal worden ingebuisd, enkel ter hoogte van de ingang en eventueel garage.
Aquafin zal een DWA riolering in de straat aanleggen.
Hierop dienen de afvalwaters aangesloten.
De gracht naast perceel lot 1 dient behouden.".

9e blad

Argumentatie

Bespreking van de bezwaarschriften
Het aangehaalde motief dat de verkaveling in een natuurgebied gelegen is berust op foutieve gronden vermits de bestemming van het gewestplan Antwerpen hierover geen twijfel laat bestaan dat de gronden gelegen zijn in een woongebied.
Bijgevolg zijn de uitgebrachte bezwaren ontvankelijk maar kunnen zij als ongegrond beschouwd worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
Analyse van het project
De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op delen van percelen met kadastraal gekende secties, B 174 /2/a en B 174/2/b die samengevoegd worden en opgedeeld worden in 8 loten.
Lot 1 heeft een kavelbreedte van 15,79 meter waarop een open bebouwing wordt gerealiseerd.
Loten 2, 3, 6 en 7 hebben elk een kavelbreedte van 9,85 meter waarop een halfopen bebouwing wordt gerealiseerd. Loten 4 en 5 hebben een kavelbreedte van 16,00 meter waarop eveneens een open bebouwing wordt gerealiseerd. Tenslotte heeft lot 8 een kavelbreedte van 16,56 meter waarop een open bebouwing wordt gerealiseerd.
Er wordt een voortuinstrook in acht genomen met een diepte van 6,00 meter.
Achter de normale bebouwing van 17,00 meter diepte wordt een open tuinstrook gelaten waarachter garages in halfopen bebouwing kunnen worden opgericht.

Bij de open en halfopen bebouwing worden zijtuinstroken gerealiseerd met een breedte van 3,00 meter.

Bestaande ruimtelijke structuur op microvlak

Nederzettingenstructuur

Het perceel is gelegen binnen het stedelijk gebied en de structuur van het gebied is reeds grotendeels bepaald door de aanwezige bebouwing, infrastructuur en landschappelijke elementen. Berendrecht-Antwerpen wordt gekenmerkt door een structuur van uitwaaierende lintbebouwing die zonder enig herkenbaar centrum tussen het groen gelegen is. De dorpskernen van Berendrecht-Antwerpen en Zandvliet-Antwerpen worden volledig omringd door agrarisch gebied en bufferzones die werden aangelegd ten opzichte van de oprukkende industriezones rond de Antwerpse dokken.

Het grillige patroon van wegen omkadert hele grote rasters of bouwblokken waarbinnen vaak nog weilanden gelegen zijn. De bouwblokken worden afgelijnd door weilanden of lintbebouwing met een mix aan agrarische bedrijfjes, verkavelingen, villa's, gekoppelde bebouwing, open bebouwing, aaneengesloten bebouwing langs straatzijde of achter een voortuinstrook.

Vele bouwblokken zijn niet afgewerkt langs de randen en hebben langs één of meerdere zijden open ruimten. Het open en transparante karakter van de bouwblokken en binnengebieden is één van de meest uitgesproken eigenschappen van Berendrecht.

Natuurlijke structuur

Het binnengebied van de projectzone is een groene ruimte die volgens het gewestplan Antwerpen bestemd is als agrarisch gebied. De reeds bestaande typologie rondom dit gebied laat vele doorzichten toe naar de achterliggende zone. Het zicht naar het achterliggende agrarische gebied is een typische eigenschap van de bestaande ruimtelijke context.

Volgens de biologische waarderingskaart is de vegetatie op het perceel biologisch minder waardevol. De zone tussen het kanaaldok B 3 en de Zoutestraat zelf wordt op dezelfde kaart aangeduid als biologisch zeer waardevol.

Lijninfrastructuur

a. verkeerswegen

De straat waaraan het project gelegen is, is van lokaal belang en heeft het statuut van een gemeenteweg. Het project grenst over een lengte van 104,05 meter aan de Zoutestraat die gekend is als buurtweg nummer 5 en uitgevoerd werd in kasseien.

b. waterlopen

Tussen de buurtweg en het perceel ligt een open geklasseerde waterloop nummer 8 (3de categorie). Links en rechts van de beide percelen liggen open grachten die dienen om overtollig water van de landbouwgronden af te voeren naar de voorliggende waterloop nummer 8.

Algemene aspecten betreffende het milieu

Door de aard van de gevraagde bestemmingen zijn er geen noemenswaardige problemen te verwachten op het vlak van geur- en lawaaihinder of mogelijk zwerfvuil.

Algemene aspecten betreffende de mobiliteit en de stallingcapaciteit

Vermits het hier om eengezinswoningen gaat zijn er geen problemen te verwachten op het vlak van mobiliteit en stallingcapaciteit.

Algemene aspecten betreffende de uitgeruste wegenis, de nieuw aan te leggen wegenis alsook de terreinaanlegwerken

Artikel 100, paragraaf 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, bepaalt dat op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- en tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet

De plaatselijke toestand wijst uit dat de voorliggende straat verhard is met kasseien en enkel van water is voorzien. Er is geen elektriciteitsnet aanwezig. Als dusdanig kan deze wegenis volgens artikel 100, paragraaf 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening niet als een voldoende uitgeruste wegenis aanzien worden.
De verkavelaars dienen zelf, vooraleer de kavels kunnen verkocht worden, de nodige ontbrekende nutsleidingen (o.a. elektriciteit, gas, ...) aan te leggen.

Algemene aspecten betreffende het burgerlijk wetboek

Uit het verkavelingsdossier blijkt niet dat er erfdienstbaarheden op de loten werden vastgesteld. De mogelijke erfdienstbaarheden vormen dan ook geen element die bij de beoordeling van de aanvraag in overweging wordt genomen.

Gewenste ruimtelijke structuur

Draagkracht

10e lid

Loten 1 tot en met 8 hebben een kaveldiepte van 50,00 meter. Deze kavelstructuur komt overeen met de afbakening van het woongebied ten opzichte van het achterliggende agrarisch gebied.
Op de percelen wordt een gelijkvloerse bebouwing voorgesteld van 17,00 meter. De maximale bouwdiepte op de verdiepingen is afhankelijk of het gaat om een halfopen bebouwing dan wel of het gaat om een open bebouwing. Bij de voorgestelde open bebouwing op de loten 1, 4, 5 en 8 wordt de maximale bouwdiepte gelijkgesteld met deze van het gelijkvloers. Bij de percelen waar een halfopen wordt nagestreefd (loten 2, 3, 6 en 7) wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping beperkt tot 13,00 meter. Op de percelen met open bebouwing wordt het volume afgewerkt met een schilddak over de volle bouwdiepte terwijl bij de percelen met halfopen bebouwing een lessenaarsdak met een dakbasis van 9,00 wordt voorgesteld.
Bij alle loten bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 7,00 meter.
De nieuw op te richten gebouwen spiegelen zich aan het schaalniveau van de bestaande ruimtelijke structuur en de kavels zijn groot genoeg om dergelijke bebouwing te dragen. De draagkracht van het perceel wordt bijgevolg niet overschreden.

Identiteit

Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de woonomgeving.

Samenhang

Ten opzichte van de voorliggende verkavelingsaanvraag ligt aan de linkerzijde een sociale woningwijk waarbij de inplanting een stedenbouwkundige patroon vertoont dat haaks staat op de normale lintbebouwing. Deze wijk maakt de verbinding tussen de Zoutestraat en de Dorpstraat. Aan de rechterkant situeren zich woningbouwfragmenten in open bebouwing. De voorgestelde verkavelingsaanvraag in zijn geheel doet geen afbreuk aan de morfologische structuur van de wijk die erop gericht is de randen af te bouwen en de open ruimten in het binnengebied te behouden.

Variatie
De verkavelingsaanvraag stelt verschillende typologieën (open en halfopen bebouwing) voor waardoor een variatie in de bebouwing ontstaat. De afwisseling tussen de volumes alsook het dakenspel dragen bij tot een gevarieerd straatbeeld.

Conclusie
De verkavelingsaanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemmingen van het gebied en kan vanuit oogpunt ruimtelijke ordening aanvaard worden mits naleving van gestelde voorwaarden.

Watertoets
Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.
Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.
Uit het hydraulisch advies blijkt verder dat de verkaveling gelegen is in een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Hiermee dient rekening gehouden te worden indien ondergrondse constructies voorzien worden.
Uit de bijgeleverde achtergrondkaarten blijkt dat het gebied infiltratiegevoelig is maar noch de hellingskaarten, noch de erosiegevoeligheidskaarten, noch de winterbedkaarten geven enige indicatie waarmee in het advies moet rekening gehouden worden.

Algemene conclusie
Gunstig op voorwaarde dat:
1 de garages die nu opgericht worden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen, geïncorporeerd worden in de volumes van de hoofdgebouwen zodat er op ruimtelijk vlak een visuele verbinding ontstaat met de achterliggende open ruimte (in rood aangepast verkavelingsplan);
2 de inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3,00 meter dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60 cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;
3 de in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;
4 openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;

5 de verkavelaars langsheen de volledige lengte van de verkaveling een voetpad van 1,50 m breed aanleggen, en voormelde werken onder toezicht van de stad Antwerpen laten uitvoeren door een geregistreerde aannemer gekend met de aard van de werken;
6 de verkavelaars een eenzijdige verbintenis aangaan voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water,...);
7 de verkavelaars de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RI-ANT stipt na leven.

Besluit

Artikel 1

Het college sluit het openbaar onderzoek af.

Artikel 2

Het college verwerpt de ingediende bezwaren.

Artikel 3

Het college verzendt de verkavelingsaanvraag voor het verkavelen in vier loten voor vrijstaande bebouwing en vier loten voor halfopen bebouwing met gunstig advies naar het Agentschap R-O Antwerpen, Ruimtelijke Ordening, op voorwaarde dat:
1 de garages die nu opgericht worden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen geïncorporeerd worden in de volumes van de hoofdgebouwen zodat er op ruimtelijk vlak een visuele verbinding ontstaat met de achterliggende open ruimte (in rood aangepast verkavelingsplan);
2 de inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3,00 meter dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60 cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;
3 de in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;
4 openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;
5 de verkavelaars langsheen de volledige lengte van de verkaveling een voetpad van 1,50 m breed aanleggen, en voormelde werken onder toezicht van de stad Antwerpen laten uitvoeren door een geregistreerde aannemer gekend met de aard van de werken;
6 de verkavelaars een eenzijdige verbintenis aangaan voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water,...);
7 de verkavelaars de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RI-ANT stipt na leven.

Artikel 4

Dit besluit heeft in principe voor de stad geen financiële gevolgen.

Afschrift: 12 exemplaren

Aan:	Aantal:	Actie:
SW/BUR/SV	1	voor kennisneming
FI/VF	1	voor kennisneming
AROA-RO	1	voor gevolg
SW/SV/EK	1	voor kennisneming
SW/OD/U	1	voor kennisneming
BD/2008/V/0001-20087	2	voor dossier
RI-ANT	1	voor kennisneming
AD/GIS	1	voor kennisneming
SW/STC/O	1	voor kennisneming
IV/ST/ADM	1	voor kennisneming
VESPA/agb	1	voor kennisneming

Vlaamse overheid

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed
Agentschap R-O Vlaanderen
R-O Antwerpen – ruimtelijke ordening
Gebouw Anna Bijns
Lange Kievitstraat 111/113 bus 52
2018 Antwerpen
Tel. 03 224 65 82 - Fax 03 225 94 25

College van Burgemeester en Schepenen

Grote Markt 1
2000 ANTWERPEN

043-2009-00367

uw kenmerk	**ons kenmerk**	**uw brief van**
20087/BD/2008/V/0001	5.00/11002/20476.1	13/01/2009
vragen naar/e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Carl Verschaeren	03/224.65.40	06 FEB. 2009
carl.verschaeren@rwo.vlaanderen.be		
Bijlage : dossier		

Betreft: **advies inzake ARTIKEL 43 : VERKAVELINGAANVRAAG**

aanvrager(s) Consoorten Weemaes
onderwerp Aanvraag voor 4 kavels met een vrijstaande en 4 kavels met een halfopen ééngezinswoning.
ligging Zoutestraat - ANTWERPEN (Berendrecht)
kadastraal 19° afdeling, sectie B, nummers 174/2 a2, b2

Geacht College,

Het ingediende dossier tot verkavelingvergunning is volledig en de procedure is correct verlopen.

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering in het **voorwaardelijk gunstig** advies van het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden, volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 05/05/2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken.
Binnen de procedure van het openbaar onderzoek werden **7** bezwaarschriften geformuleerd.
Ik sluit mij aan bij de weerlegging van deze bezwaren door het college.

Mijn advies is **gunstig onder de voorwaarde** gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen en de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden toegepast.

De vergunning dient rekening te houden met de principes van de watertoets.
Het behoort, zoals in het decreet van 18/07/2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 4/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Hoogachtend,

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,
Koen Daniëls

VLAAMSE OVERHEID

MODEL C

Dossiernummer: BD/2008/V/0001//20087

Ondergetekenden:

Weemaes, p/a Dorpstraat 76, 2950 Kapellen

die wensen over te gaan tot verkaveling van de percelen, gelegen te Antwerpen, district Berendrecht-Zandvliet-Lillo, ter streke **Zoutestraat**, op het kadaster bekend onder Antwerpen, (afd. 19) sectie B nr. 174/2 A, sectie B nr. 174/2 B
verbinden zich ertoe, onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van aflevering aan ondergetekende van de bestuurlijke verkavelingsvergunning betreffende voormelde verkaveling, zelf ervoor te zorgen dat de nodige leidingen voor gas-, water-, elektriciteits-, kabeltelevisie- en fm-distributie aanwezig zijn, zodanig dat alle individuele kavels van voormelde verkaveling zonder uitbreiding van het distributienet op dat net aangesloten kunnen worden.
Indien voor de realisatie van de verkaveling uitbreiding of aanpassing van één of meer distributienetten noodzakelijk is, zullen ondergetekenden hiervoor alle kosten en waarborgen dragen.
Zij zullen voor dit alles contact opnemen met de maatschappijen die voor de distributie instaan en zich volgens hun richtlijnen gedragen, ook wat een eventuele eigendomstoewijzing van de leidingen betreft na hun realisatie.
Ondergetekenden verbinden er zich toe de onderhandse en authentieke akten betreffende de verkoop van percelen in de verkaveling melding te maken of te laten maken van het feit dat de nodige leidingen voor de aansluiting van de betrokken percelen op de verschillende distributienetten zijn aangebracht, of dat deze leidingen nog dienen aangebracht en dat geen stedenbouwkundige vergunning zal verleend worden dan nadat deze leidingen effectief zijn aangebracht.
Opgemaakt te Antwerpen op 2 januari 2009

3' blad

Handtekening

Weemaes Marthe

Weemaes

Weemaes Georges

Weemaes Viviane

Weemaes

E. WEEMAES

STAD ANTWERPEN
Stadsontwikkeling/wegen/studie
Desguinlei 33
2018 Antwerpen
tel: 03/244 51 95
fax: 03/238 99 43

Stad Antwerpen
18 SEP 2008
Stadsontwikkeling/klanten

---

van: ing. J. Van Huynegem

aan: Jan Vermeulen

onderwerp: **Verkaveling Zoutestraat**

bijlagen: plan

Volgende opmerkingen zijn te maken bij het ontwerp van verkaveling:

Er dient een voetpad aangelegd ter hoogte van de verkaveling van minimum 1,50 meter breed.
De oppervlaktewaters dienen na buffering en eventueel hergebruik geloosd in de baangracht.
Dez gracht mag maar minimaal worden ingebuisd; enkel ter hoogte van de ingang en eventueel garage.
Aquafin zal in 2009 een DWA riolering in de straat aanleggen.
Hierop dienen de afvalwaters aangesloten.
De gracht naast perceel Lot 1 dient behouden.

14e blad

ing. J. Van Huynegem

RIANT

Stad Antwerpen
2 OKT 2008
Stadsontwikkeling/klanten

Stadsbestuur Antwerpen
De heer Martin Thijs
Jan Van Rijswijcklaan 162
2018 ANTWERPEN

uw kenmerk	ons kenmerk	datum	kopie
	INFRA/SVDA/HARIANT235/sse/74	29. 09. 2008	Stad Antwerpen – Michel Gerits AWW
contactpersoon	tel.	fax	e-mail
Sofie Van Daele	03/450.47.42	03/450.44.45	sofie.vandaele@aquafin.be

betreft
Hydraulisch advies verkaveling Zoutestraat

Geachte heer Thijs,

In bijlage bezorgen wij u ons hydraulisch advies voor de verkaveling Zoutestraat

15e blad

Met vriendelijke groeten,

Sofie Van Daele
projectleider projectbeheer

Koen Van Hul
bekkenverantwoordelijke infrastructuur

Stad Antwerpen

Verkaveling Zoutestraat - Berendrecht
- Hydraulisch advies Aquafin -

16e blad

RHANT

september 2008

K. Van Hul,
Bekkenverantwoordelijke Beneden-Schelde

S. Van Daele,
Projectleider Projectbeheer

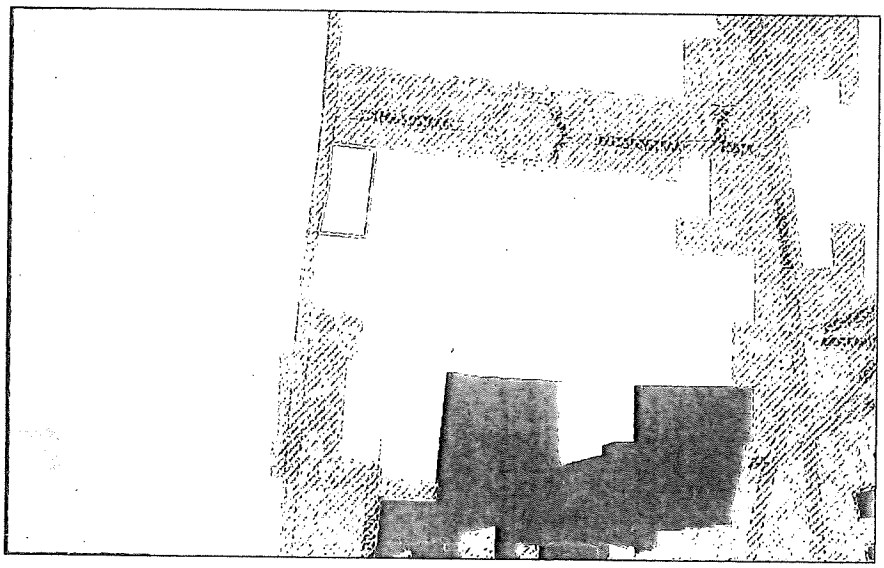
OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

In opdracht van de stad Antwerpen wordt een hydraulisch advies geformuleerd aangaande het project 'Verkaveling Zoutestraat' te Antwerpen, Berendrecht.

Volgende elementen worden hierbij specifiek bekeken:
- Toetsing met het (ontwerp-)zoneringsplan
- Gescheiden aansluiting van afval- en hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater
- Watertoets

1. Toetsing met het (ontwerp) zoneringsplan

Op onderstaande figuur wordt het betreffende perceel gesitueerd t.o.v. het zoneringsplan. De geplande verkaveling ligt langs de zone 'woonkern' en kan dus aansluiten op de bestaande riolering in de Zoutestraat en zo op het rioleringsstelsel van zuiveringsgebied Berendrecht dat aansloten zal worden op de geplande RWZI 'Berendrecht' (in uitvoering).



De verkaveling dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel, het afvalwater zal collectief gezuiverd worden en niet door middel van individuele behandeling.

2. Gescheiden aansluiting van afval- en hemelwater

Binnen het bouwproject dient afvalwater en hemelwater volledig gescheiden afgevoerd te worden er dient een strikte scheiding doorgevoerd te worden op perceelsniveau. Per woning dienen twee huisaansluitingen naar de rooilijn gebracht te worden, één voor DWA en één voor RWA.

De woningen moeten voorzien worden van een septische put.

In de Zoutestraat thv de verkaveling is een Aquafinproject gepland. Hierbij wordt een collector aangelegd in de straat waar de DWA op aangesloten dient te worden en blijven de bestaande langsgrachten behouden voor RWA. De geplande werken zullen uitgevoerd worden tussen 2010 en 2012.

Indien de verkaveling gebouwd wordt eerder dan de aanleg van de collector dienen beide aansluitingen aangesloten te worden op de bestaande langsgracht. Wanneer de collector aangelegd wordt zullen de DWA-aansluitingen overgekoppeld worden op de collector.

Indien de verkaveling pas gerealiseerd zal worden na aanleg van de collector, zal per woning een wachtaansluiting op de collector voorzien worden. De DWA-aansluitingen dienen dan aangesloten te worden op deze wachtaansluitingen en de RWA-aansluitingen dienen aan te sluiten op de bestaande gracht.

3. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater

De verkaveling dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater. Er dient een regenwaterput voor hergebruik voorzien te worden voor elke woning. In het dossier wordt echter niet vermeld welk volume als hemelwaterput of infiltratie voorzien zal worden waardoor controle dmv de aanstiplijst niet mogelijk is.

Richtwaarden:
De hemelwaterput moet ten minste de volgende inhoud hebben:
- ten minste 3000 liter: voor een dakoppervlakte tot 100 m²
- ten minste 5000 liter: voor een dakoppervlakte tot 150 m²
- ten minste 7500 liter: voor een dakoppervlakte tot 200 m²

17e blad

4. Watertoets

De geplande bouwaanvraag werd onderworpen aan de watertoets door middel van volgende achtergrondkaarten:

- Overstromingskaarten	niet overstromingsgevoelig gebied
- Infiltratiegevoeligheid van de bodem	infiltratiegevoelig gebied
- Helling	niet tot matig hellend tot hellend gebied
- Erosiegevoeligheid	niet erosiegevoelig gebied
- Grondwaterstromingsgevoelheidskaarten	matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Winterbedkaarten	geen winterbedding

Een aanduiding van de betreffende percelen op deze kaarten wordt gegeven op de plannetjes in bijlage 1.
De verkaveling ligt in een infiltratiegevoelig gebied. Algemeen wordt er vanuit gegaan dat hemelwater in eerste instantie hergebruikt moet worden, dan infiltreert in de bodem en als het niet anders kan, vertraagd wordt afgevoerd.
Het gebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, dit dient in rekening gebracht te worden indien ondergrondse bouwwerken voorzien worden.

Als ondergrondse bouwwerken worden bv. kelders, tunnels en pijpleidingen aanzien. Funderingspalen, leidingen met een diameter van minder dan 1 meter, en putten waarvan de onderkant zich op minder dan 3 meter onder het maaiveld bevindt, worden in dit kader niet aanzien als relevante ondergrondse constructies.

BESLUIT

De verkaveling dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel, het afvalwater zal collectief gezuiverd worden en niet door middel van individuele behandeling.

De verkaveling dient voorzien te worden van een volledig gescheiden stelsel. De geplande Aquafincollector loopt langs deze verkaveling. Per woning dienen twee huisaansluitingen naar de rooilijn gebracht te worden, één voor DWA en één voor RWA:

- Indien de verkaveling gebouwd wordt eerder dan de aanleg van de collector dienen beide aansluitingen aangesloten te worden op de bestaande langsgracht. Wanneer de collector aangelegd wordt zullen de DWA-aansluitingen overgekoppeld worden op de collector.
- Indien de verkaveling pas gerealiseerd zal worden na aanleg van de collector, zal per woning een wachtaansluiting op de collector voorzien worden. De DWA-aansluitingen dienen dan aangesloten te worden op deze wachtaansluitingen en de RWA-aansluitingen dienen aan te sluiten op de bestaande gracht.

De woningen moeten voorzien worden van een septische put.

Er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater. De woningen moeten voorzien van een regenwaterput voor hergebruik.

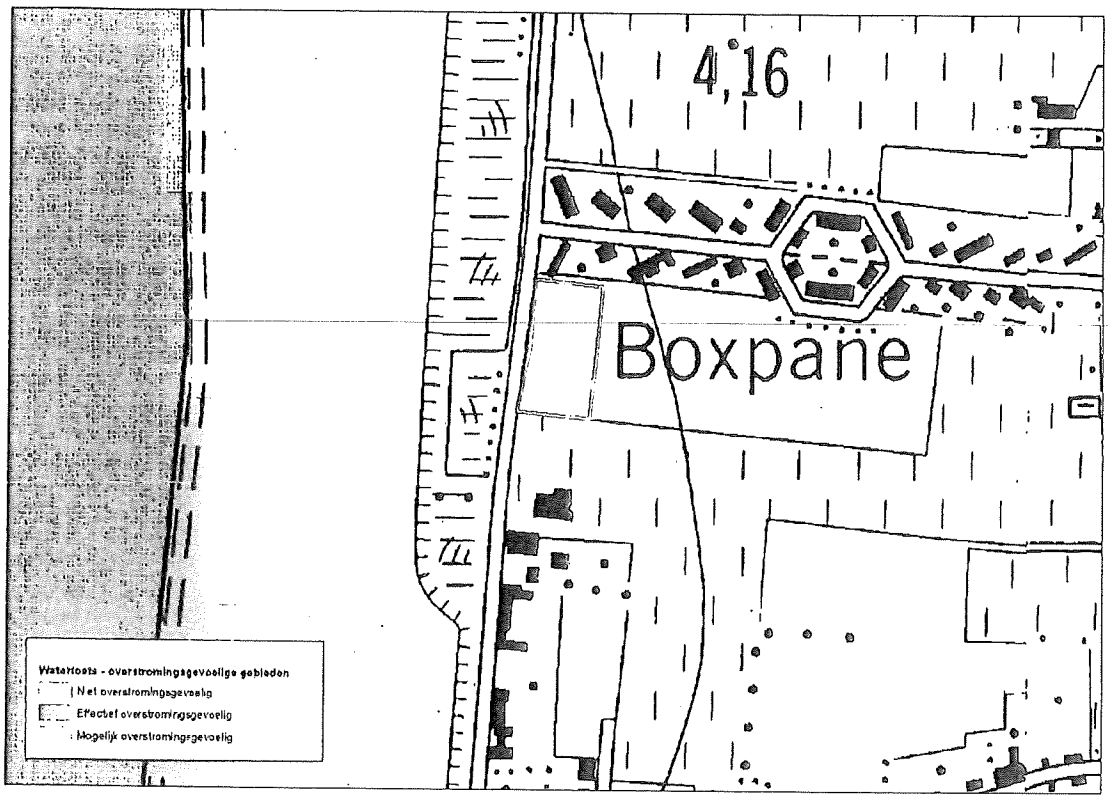
Uit de watertoets blijkt dat de verkaveling gelegen is in gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming, hiermee dient rekening gehouden te worden indien ondergrondse constructies voorzien worden.

Verkaveling Zoutestraat
- Bijlage 1 -

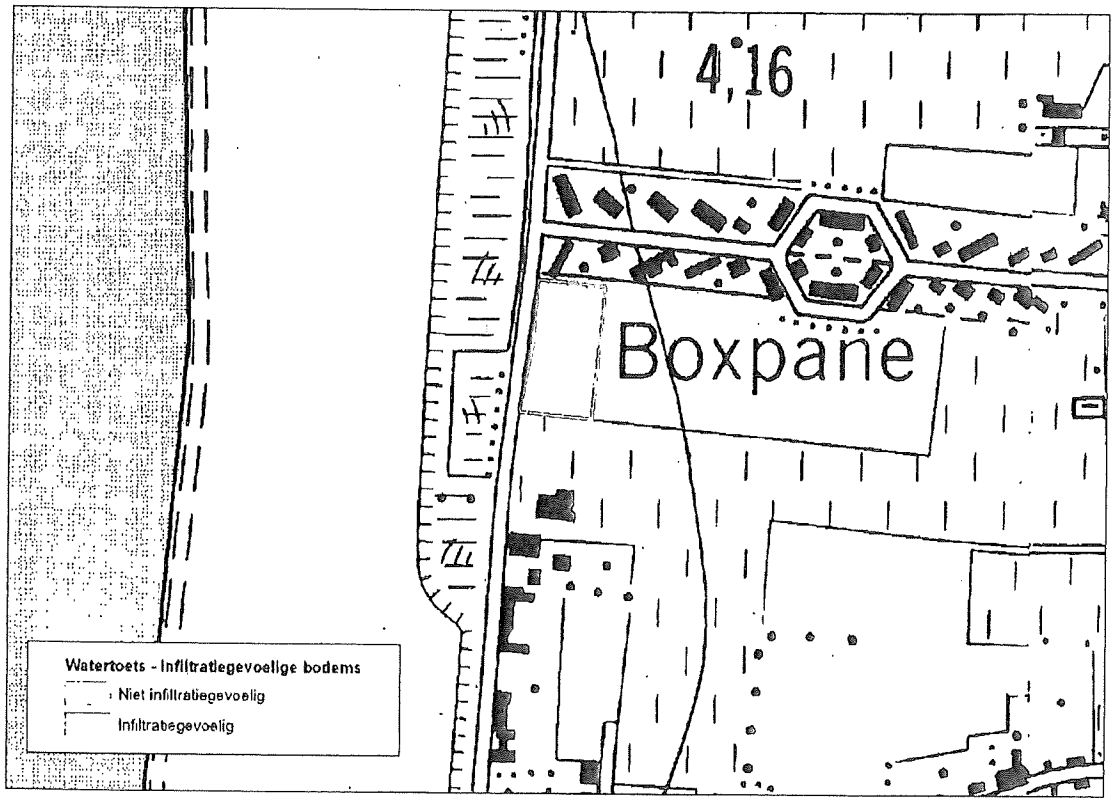
Watertoets: aanduiding perceel op achtergrondkaarten

18e blad

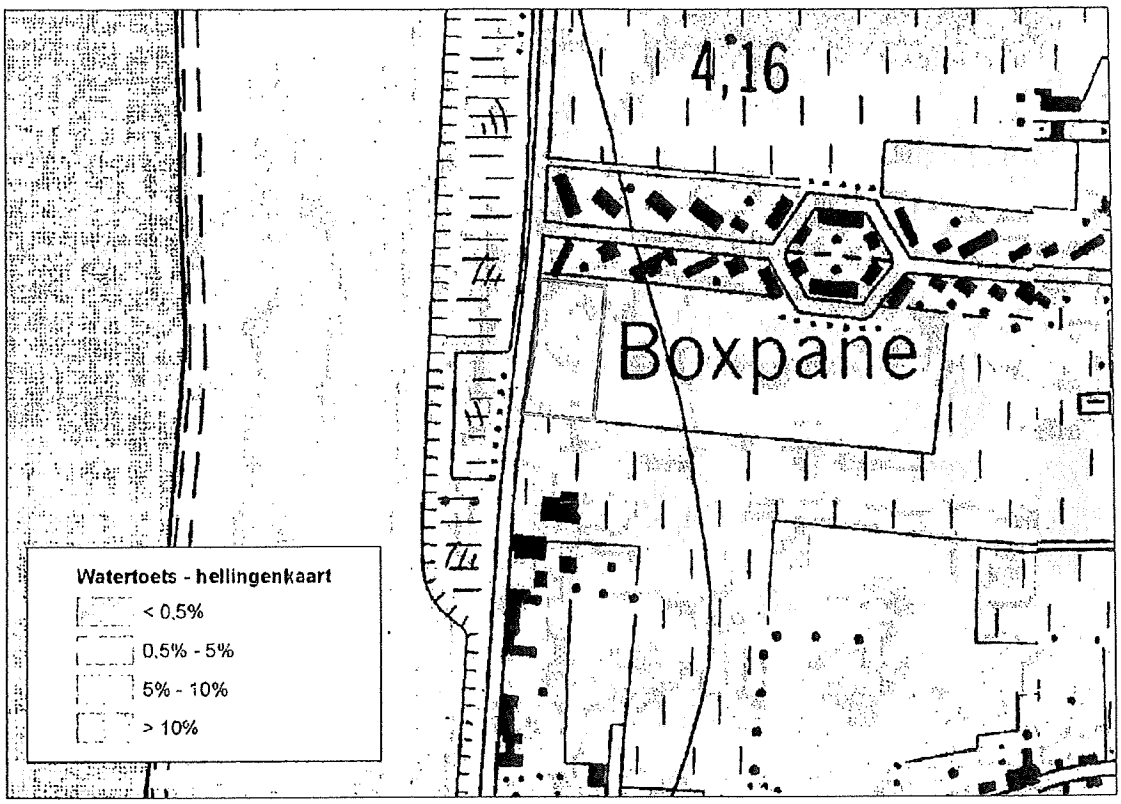
Overstromingskaart



Infiltratiegevoeligheid

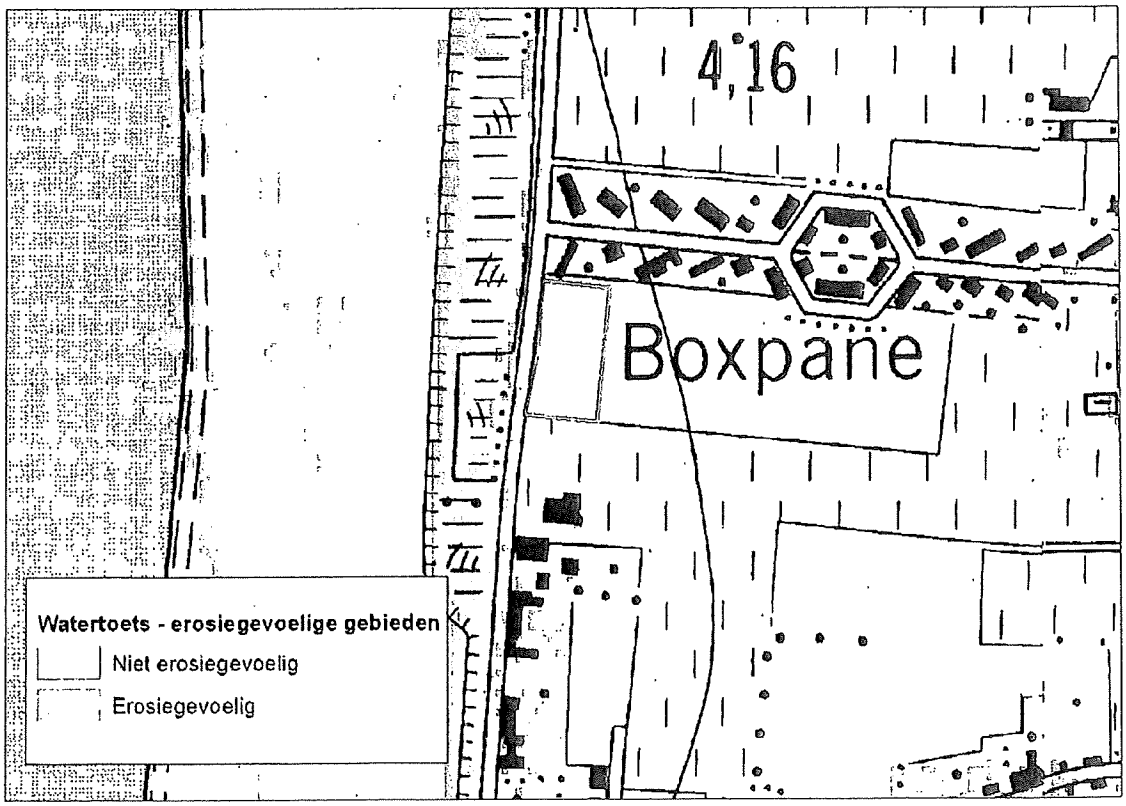


Helling

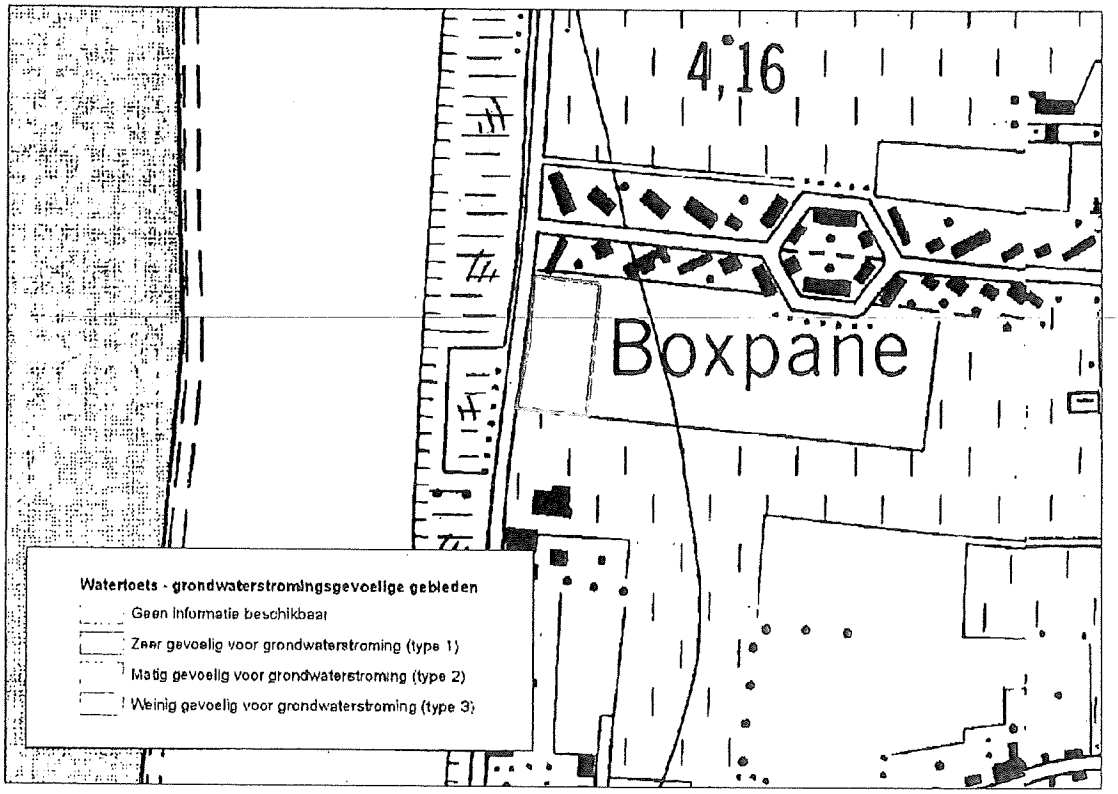


Erosiegevoeligheid

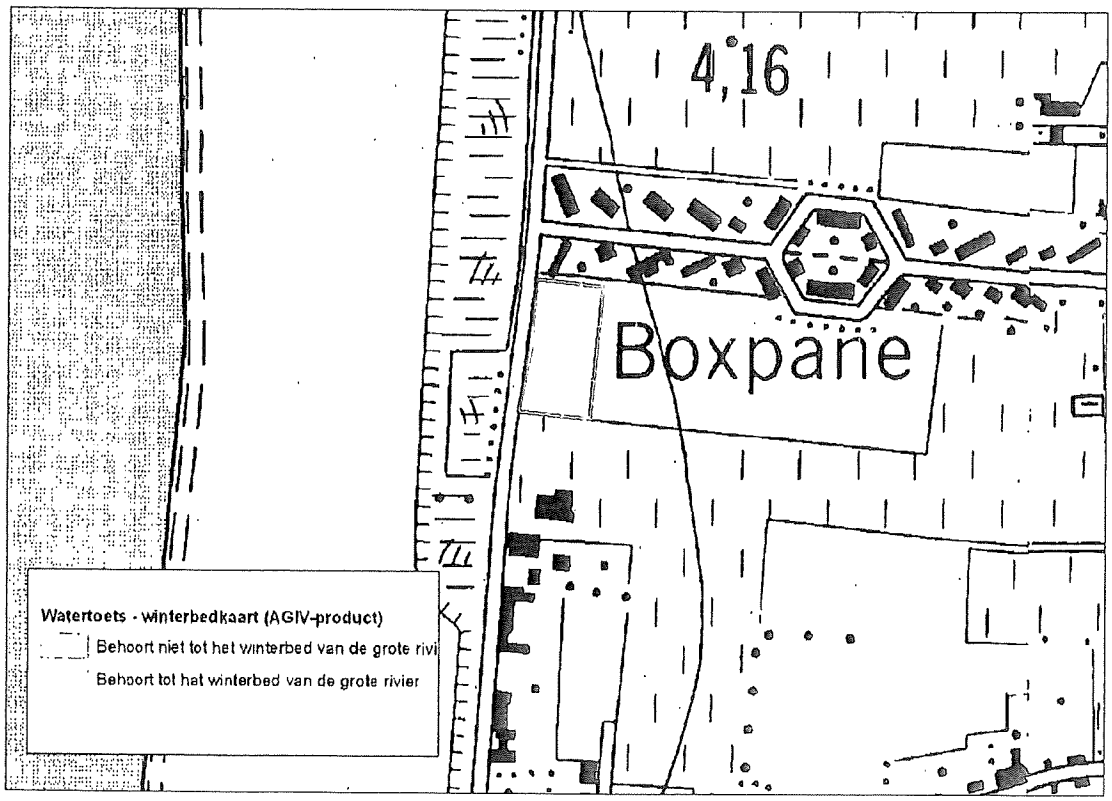
19e blad



Grondwaterstromingsgevoeligheid



Winterbedkaarten



dossiernummer: BD/2008/V/0001
computernummer: 20087

Stad Antwerpen
District Berendrecht-Zandvliet-Lillo

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van een grond gelegen te Antwerpen – Zoutestraat (BERENDRECHT)

Afdeling 19, sectie B, nummer 174/2A en 174/2B

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gevoegd bij collegebesluit van: 20 februari 2009

Namens het college van burgemeester en schepenen:
voor de stadssecretaris
bij machtiging van 17 juli 2008
de bestuurscoördinator-stedenbouwkundig ambtenaar

Martin Thijs

voor de burgemeester
de afgevaardigde schepen

Ludo Van Campenhout

Stad Antwerpen – district Berendrecht

Provincie Antwerpen
Arrondissement Antwerpen

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen aan de ZOUTESTRAAT

Sectie B

Delen van nrs. 174/2/a en 174/2/b

21e vad

STUDIEBUREEL STOKMANS NV
DORPSSTRAAT 76
2950 KAPELLEN
+32 (0)3 664 21 71
+32 (0)3 664 00 39
info@studiestokmans.be

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEKOPPELDE EN VRIJSTAANDE BEBOUWING

ARTIKEL 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

0.1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

AANEENGESLOTEN GEBOUW : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

ACHTERGEVELBOUWLIJN : grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen) en tuinen.

AFSCHEIDING/AFSLUITING : constructie voor het afsluiten van het eigendom

AUTOBERGPLAATS : Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

BALKON: Open uitbouw met balustrade aan de bovenverdieping van een huis

BEBOUWING : één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

BIJGEBOUWEN : vrijstaande of aansluitend op het hoofdgebouw opgerichte ondergeschikte volumes, gelegen op hetzelfde bouwperceel.

BLINDE GEVEL : gevel waaruit geen zichten (mogen) worden genomen naar buiten

BOUWBLOK : is een op zichzelf staand geheel van gesloten en vrijstaande individuele gebouwen dat volledig omringd wordt door het openbaar domein. Elk bouwblok in het plan stemt overeen met één kavel

BOUWHOOGTE : Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid of vermeld, moet worden gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

BOUWLAAG : Indeling van de boven elkaar gelegen volwaardige vertrekken, met een minimale vrije hoogte van 2.20m, vertrekkende vanaf het maaiveld en met inbegrip van de lokalen onder de dakkap :
De 1ste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De vloer van deze bouwlaag bevindt zich maximaal 1m boven het maaiveld.
De 2de bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1ste verdieping, enz...

BOUWLIJN : denkbeeldige lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

BOUWSTROOK : Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

BOUWVRIJE STROOK : Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK : Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK : Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook.

DAKBASIS : Denkbeeldig vlak, gevormd door de onderste zijden van twee vlakken van een zadeldak, evenwijdig met de nok.

DAKVENSTER : Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

ÉÉNGEZINSWONING : gebouw dat in zijn geheel bestemd is als één wooneenheid.

ERKER: Uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepen uitstrekt.

GEGROEPEERDE BEBOUWING : Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgesneden door bouwvrije stroken.

GEKOPPELDE BEBOUWING : Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

GEVELHOOGTE : De gevelhoogte is de afstand, gemeten in het midden van de voorgevel, tussen de bovenkant van de gevelbekroning en (te specifiëren) hetzij :

- het peil van het voetpad;
- hetzij van het toekomstig maaiveld aan de basis van de voorgevel;
- hetzij de as van de voorliggende straat.

HOOFDGEBOUW: Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

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

KAVEL : is een perceel grond, onderdeel van een groter stuk, dat in percelen is opgedeeld

KOPGEBOUW : eindgebouw van een huizenblok of –groep

23e blad

KROONLIJST : hoogste horizontale begrenzing van een gevelvlak Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

KROONLIJSTHOOGTE : wordt gemeten van het maaiveld aan de voorgevel van het gebouw tot de onderkant van de kroonlijst

LOT : een deel of delen van een kavel

LUIFEL : afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw en verder niet ondersteund

MAAIVELDNIVEAU : het gemiddelde peil van de omliggende omgeving van een gebouw

NOK: hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

NOKHOOGTE: wordt gemeten van het maaiveld aan de voorgevel van het gebouw tot de bovenkant van de nok.

PERCEEL: Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

PLAT DAK : Dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.

ROOILIJN : Grenslijn tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen van het openbaar domein.

SCHEIDINGSMUUR : Muur van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

SCHILDDAK : Dak, dat een gebouw afdekt en uit vier schuine vlakken bestaat.

TERRAS : horizontaal vlak, als wandel- of zitplaats aangelegd

UITBOUW : Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

UITSPRONG : Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

VERKAVELING : Verdeling van een goed in twee of meer kavels met het doel daarop te bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen op te stellen.

VOORGEVELBOUWLIJN : denkbeeldige lijn die op 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.

VOORTUINSTROOK : een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn

VRIJSTAANDE BEBOUWING : Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

VRIJSTAANDE GEVEL : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.

WOONEENHEID: ruimte of geheel van aansluitende ruimten hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

ZADELDAK : Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

ZIJTUINSTROOK : een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen

0.2. INTERPRETATIES VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

0.3. AFWIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE 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 aan dat bestaande gebouw moeten worden aangesloten wat betreft nokhoogte, kroonlijst en dakprofiel (helling en dakvorm), zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

0.4. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

0.4.1. Welstand van de gebouwen

Bouwvolume
Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorliggende voorschriften onder artikel 1. Het wordt aangegeven, ofwel door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten; ofwel door een bebouwingspercentage in de aangeduide zone.

Bouwdiepte
In voorkomend geval is de toegelaten bouwdiepte omschreven in de voorschriften of aangeduid op het bestemmingsplan.

Gevel- en verhardingsmaterialen:
De keuze van gevel- en verhardingsmaterialen moet gebeuren op basis van de onderstaande uitsluitende materialenlijst:

De materialenlijst is een uitsluitende lijst. Het betreft materialen die NIET mogen gebruikt worden.

Uitgesloten materialen:

Bouwstenen – tegels
- Snelbouwstenen

Andere uitgesloten materialen
- PVC niet kleurvast
- Leien van pvc of ander plastiek
- Vervuilende materialen (vervuilend op de site)
- Aluminiumfolie

Schadelijke – hinderlijke materialen
- Materialen die voor verwerking als gevaarlijke stof beschouwd worden
- Materialen die de menselijke gezondheid schaden
- Gasgevulde materialen of vloeibare gassen verwerkt in de materialen welke de gezondheid schaden

Toetskader voor materialen en materialengebruik
Naast de uitsluitende lijst worden de materialen en hun gebruik getoetst aan de volgende twee groepen van criteria:

Criteria: Integratie – duurzaamheid
1. materialen moeten zich integreren in het bouwblok of bouwzone
2. materialen zijn duurzaam en hebben minstens een levensduur van 50 jaar zonder fundamenteel van kleur, structuur en stabiliteit te wijzigen

Criteria: Hinder beperken
1. geen overdreven geluidshinder geven bij extreme weersomstandigheden
2. bij aanraking geen letsel veroorzaken bv. Nikkelbrand, stekelig materiaal, vuil

Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) :
Deze zijn toegelaten op het dak.

Telecommunicatie
Telecommunicatiemasten zijn niet toegelaten binnen de verkaveling.
Telecommunicatie-installaties dienen binnen een gebouw of constructie te worden ingepast, mits deze geen gevaar vormen voor de volksgezondheid van de menselijke activiteiten binnen de gebouwen.

0.4.2. Dakvensters

Dakvensters zijn steeds toegelaten bij vrijstaande gebouwen.

De afmetingen van de vensters hebben een oppervlakte van maximaal 2/3 van de totale dakoppervlakte.

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen, worden de dakvensters geplaats op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

0.4.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

A. <u>Zones voor aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing</u>

Uit de voorgevel:
Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 1,00m op minimum 2,50m boven het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw, op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur;
- luifels: maximumuitsprong 1,00 m op minimum 2,50m boven het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw.

Uit de vrijstaande zijgevel:
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

26e blad

Uit de achtergevel:

- terrassen: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen bedraagt 10,00m en dit op ten minste 2,00m afstand van elke perceelsgrens;
- balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen bedraagt 2,00m en dit op ten minste 2,00m afstand van elke perceelsgrens;
- erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. <u>Zones voor vrijstaande bebouwing</u>

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

0.4.4. Afsluitingen

Materialen
Als afsluitingen zijn enkel levende hagen, of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw de afsluiting.
Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40m gemeten vanaf het maaiveld, gecombineerd met een lichte draadafsluiting.

Omwille van een privacywaarborg aan de woning, mag er in de achtertuin loodrecht op de woning een gesloten afsluiting in hout of steen geplaatst of opgetrokken worden met een maximale lengte van 3,00m en een maximale hoogte van 2,00m.

Hoogte
In de tuinzone hebben de afsluitingen, die kunnen bestaan uit levende hagen, struiken, draadafsluiting, hout, of vergelijkbare materialen met een minimumhoogte van 1,00m en een maximumhoogte van 2,00m. In de voortuinen zijn de afsluitingen maximaal 0,80m hoog.
Indien er specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen worden opgelegd.

0.4.5. Hellende op- en afritten:

Binnen een strook van 3,00m gemeten uit de rooilijn, is het niet toegelaten een hellende op- en/of afrit te voorzien.

0.4.6. Wijziging van het bodemreliëf:

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger gebracht wordt dan het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw.

0.4.7. Bomen en aanplantingen:

Groene zones zoals beplantingzones, alleenstaande, in rij of in groep hoogstammige bomen, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen, die dienen gerooid te worden, moeten gecompenseerd worden in overeenstemming met de bepalingen uit de geldende wetgeving hierover.

Onder hoogstammige bomen wordt verstaan een boom die tenminste 3,00m hoog is en op 1,00m hoogte een stamomtrek van tenminste 60cm heeft. Knotwilgen (Salix) vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bijvoorbeeld: inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, begieten met schadelijke producten, enz.

~~0.4.8. Autobergplaatsen in de bouwvrije stroken~~:

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10,00m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autobergplaats gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

Bij plaatsing in de zijtuinstroken dient de voorgevel van de autobergplaats op ten minste 5,00m uit de voorgevelbouwlijn geplaatst te worden. De achtergevel mag maximaal 5,00m uit de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook gezet worden. Één zijgevel moet op de perceelsgrens staan.

Bij plaatsing in de strook voor binnenplaatsen moet de voorgevel binnen de eerste 10,00m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen geplaatst worden. De autobergplaats heeft dan een maximale breedte van 3,00m en een maximale diepte van 6,00m. Één zijgevel moet op de perceelsgrens staan.

De bouwhoogte van de autobergplaats bedraagt 3,00m, gemeten vanaf het maaiveld aan de ~~voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst~~

~~De materialen waarin de autobergplaats kan opgetrokken worden, dienen in harmonie te zijn met~~ de gevelmaterialen van het hoofdgebouw.

Noot:
De oprichting van een autobergplaats kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1) de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, langs welke zijde 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 aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of ~~afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal~~.

0.4.9. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Behoudens de afsluitingsmuurtjes zijn alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten. De bouwvrije zijtuinstrook dient aangelegd te worden als tuin.

28e blad

ARTIKEL 1 - PERCELEN BESTEMD VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING

1.1. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte **17,00m** gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.

1.1.1. Bestemming

Eengezinswoning.
De bestemming betreft loten 2-3 en 6-7.

1.1.2. Bebouwingswijze

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

1.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn gelegen zoals aangeduid op het plan.

Vrijstaande zijgevel: op minimum 3,00m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.

Achtergevel: op minimum 9,00m uit de voorgevel en maximum zoals aangeduid op het plan.

1.1.4. Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte: minimum 6,00m en maximum zoals aangeduid op plan.

Bouwhoogte: gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 7,00m voor de voorgevel.
De overige gevels:

- tot op een diepte van 9,00m: dezelfde als die van de voorgevel;
- tussen 9,00m en 13,00m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;
- tussen 13,00m en 17,00m diepte: maximum 3,50m,

1.1.5. Welstand van de gebouwen

Materialen: bedekking van de schuine daken: pannen, leien, riet of zink.

Dakvorm:

- Op een diepte van 9 m: zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn;
- Eventuele overige bouwdiepte: plat dak.

Helling van de dakvlakken: 45°

1.1.6. Inrichting

De niet bebouwde oppervlakten van deze strook worden ingericht zoals beschreven in de bouwvrije voortuinstrook, bouwvrije zijtuinstrook of strook voor binnenplaatsen en tuinen.

1.2. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

De strook voor binnenplaatsen en tuinen start vanaf de achtergevelbouwlijn tot de achtergrens van het perceel

Inrichting: de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Constructie: bergplaats en/of houten tuinhuisje met een maximum oppervlakte van 30,00m², een kroonlijsthoogte van maximum 3,00m en een nokhoogte van maximum 4,50m opgericht op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.
Behoudens de autogarages zoals bepaald in art. 1.5.

1.3. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte van **6,00m**, gemeten vanaf de rooilijn en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1.4. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte van **3,00m**, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

~~1.5. AUTOGARAGES~~

Gekoppeld zoals aangeduid op het plan.

Plaatsing:

Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op 10m uit de achtergevelbouwlijn.

Overige gevels: op de perceelsgrens.

Materialen:

Gevels: zelfde materialen als hoofdgebouw.

~~Dakvorm: plat dak.~~

ARTIKEL 2 - PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

2.1. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte **17,00m** gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.

2.1.1. Bestemming

Eengezinswoning.
De bestemming betreft loten 1, 4, 5 en 8.

2.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand.
Geen, vanaf de openbare weg zichtbare, blinde gevels.

2.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel: maximum zoals aangeduid op het plan.

Zijgevel: op minimum 3,00m gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel of zoals aangeduid op het plan.

Achtergevel: op minimum 8,00m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook of zoals aangeduid op het plan.

1e blad

2.1.4. Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte: minimum 7,00m
maximum zoals aangeduid op het plan.

Bouwhoogte: gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximum 11,00m.

2.1.5. Welstand van de gebouwen

Materialen: bedekking van de schuine daken: pannen, leien, riet of zink.

2.1.6. Inrichting

De niet bebouwde oppervlakten van deze strook worden ingericht zoals beschreven in de bouwvrije voortuinstrook, bouwvrije zijtuinstrook of strook voor binnenplaatsen en tuinen.

2.2. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

De strook voor binnenplaatsen en tuinen start vanaf de achtergevelbouwlijn tot de achtergrens van het perceel

Inrichting: de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Constructie: bergplaats en/of houten tuinhuisje met een maximum oppervlakte van 30,00m², een kroonlijsthoogte van maximum 3,00m en een nokhoogte van maximum 4,50m opgericht op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.
Behoudens de autogarages zoals bepaald in art. 2.5.

2.3. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

De bouwvrije voortuinstrook eindigt aan de voorgevelbouwlijn.
Diepte van **6,00m**, gemeten vanaf de rooilijn en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.4. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte van **3,00m**, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

12e en laatste blad.

~~2.5. AUTOGARAGES~~

Gekoppeld zoals aangeduid op het plan.

Plaatsing:

Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op 10m uit de achtergevelbouwlijn.

Overige gevels: op de perceelsgrens.

Materialen:

Gevels: zelfde materialen als hoofdgebouw.

~~Dakvorm: plat dak.~~

"De varieter"
Antwerpen - Berendrecht
de 2 april 2014.

PROVINCIE ANTWERPEN

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen

Besluit

ROBR/09-159/mk

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

1. Dossiergegevens:

Het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen heeft op 20 februari 2009 aan de heer Weemaes Georges namens consoorten Weemaes, p/a Kapellen, Dorpsstraat 76, voorwaardelijk de vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein, gelegen Zoutestraat, sectie B, nrs. 174/2 A en B.

2. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor open bebouwing en 4 loten voor halfopen bebouwing.
Lot 1 heeft een kavelbreedte van 15,79m waarop een open bebouwing wordt gerealiseerd. Loten 2, 3, 6 en 7 hebben een kavelbreedte van 9,85m waarop een halfopen bebouwing wordt gerealiseerd. Loten 4 en 5 hebben een kavelbreedte van 16m waarop eveneens een open bebouwing wordt gerealiseerd. Lot 8 heeft een kavelbreedte van 16,56m waarop een open bebouwing wordt gerealiseerd.

De verkaveling is gelegen in Berendrecht-Antwerpen.

3. Besluit college van burgemeester en schepenen:

De aanvraag werd op 9 januari 2009 voorwaardelijk vergund op eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Dit advies luidt samengevat als volgt: *"Gunstig, op voorwaarde dat:*

1. *De garages die nu opgericht worden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen, geïncorporeerd worden in de volumes van de hoofdgebouwen zodat er op ruimtelijk vlak een visuele verbinding ontstaat met de achterliggende open ruimte (in rood aangepast verkavelingsplan);*
2. *De inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3m dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;*
3. *De in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;*
4. *Openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;*
5. *De verkavelaars langsheen de volledige lengte van de verkaveling een voetpad van 1,50m breed aanleggen, en voormelde werken onder toezicht van de stad Antwerpen laten uitvoeren door een geregistreerde aannemer gekend met de aard van de werken;*
6. *de verkavelaars een eenzijdige verbintenis aangaan voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water, ...);*

Koningin Elisabethlei 22 | 2018 Antwerpen 1
T 03 240 50 11 | F 03 240 57 25

7. *de verkavelaar de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RiAnt stipt na leven."*

4. Argumentatie van beroeper (samengevat):

Beroeper argumenteert dat het weinig zin heeft een voetpad aan te leggen langsheen de bestaande Zoutestraat, evenmin sluit dit voetpad aan op een bestaand voetpad.
De op het verkavelingsplan getekende garages in de zone voor binnenplaatsen en tuinen worden geïncorporeerd in de volumes van de hoofdgebouwen. Beroeper meent dat het veel logischer is de garages gekoppeld achter de woningen in te planten in plaats van deze verplicht in de woningen in te bouwen.

DEEL I: WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN[1]

1. Relevante wetgeving:

- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.

- Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

1.1. Planningscontext:

- Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen.

- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

1.2. Uitvoeringsbesluiten en verordeningen:

- Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

- Ministerieel Besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

- Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

- Het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen.

[1] De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1.3. Sectorale wetgeving / andere voorschriften en decreten:

- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

- Wet 10 april 1841 op de buurtwegen.

2. Ontvankelijkheid:

Het beroep tegen voormeld collegebesluit, werd ingesteld door de heer Weemaes Georges (aanvrager). De beslissing in eerste aanleg werd beroeper op 24 februari 2009 ter kennis gebracht.

De poststempel van de aangetekende brief met het beroepsschrift is gedateerd op 11 maart 2009 en geldt als bewijs van verzending. Het beroep is binnen de gestelde termijn van 30 dagen ingediend.
Conclusie: Het beroep is ontvankelijk.

3. Adviesverlenende instanties:

3.1. Verplichte en bindende adviezen[2]: geen.

3.2. Verplichte maar niet-bindende en facultatieve adviezen:

- Het college van burgemeester en schepenen heeft naar aanleiding van het beroep op 17 maart 2009 het eerder voorwaardelijk gunstig standpunt bevestigd. Dit advies luidt samengevat als volgt:
  "Het realiseren op kosten van de verkavelaar van een voetpad langsheen de Zoutestraat met de door het Vlaamse gewest voorgeschreven breedte van 1,50m is een mijns inziens gangbare verantwoorde last. Ook het uitsluiten van de autobergplaatsen in de zone voor binnenplaatsen en tuinen is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het openbaar karakter van deze zone zoveel mogelijk behouden wordt, niet meer dan logisch."

- Antwerpse Waterwerken, afdeling Ri-Ant heeft op 25 september 2008 over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Dit advies luidt samengevat als volgt:
  "De verkaveling dient aangesloten te worden op het rioleringsstelsel, het afvalwater zal collectief gezuiverd worden en niet door middel van individuele behandeling. De verkaveling dient voorzien te worden van een volledig gescheiden stelsel. De geplande Aquafincollector loopt langs deze verkaveling. Per woning dienen twee huisaansluitingen naar de rooilijn gebracht te worden, één voor DWA en één voor RWA:
  - *indien de verkaveling gebouwd wordt eerder dan de aanleg van de collector dienen beide aansluitingen aangesloten te worden op de bestaande langsgracht. Wanneer de collector aangelegd wordt zullen de DWA-aansluitingen overgekoppeld worden op de collector.*
  - *Indien de verkaveling pas gerealiseerd zal worden na aanleg van de collector, zal per woning een wachtaansluiting op de collector voorzien worden . De*

[2] Deze adviezen zijn bindend voor zover negatief of voorwaarden bevattend.

DWA-aansluitingen dienen dan aangesloten te worden op deze wachtaansluitingen en de RWA-aansluitingen dienen aan te sluiten op de bestaande gracht.

De woningen moeten voorzien worden van een septische put. Er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater. De woningen moeten voorzien worden van een regenwaterput voor hergebruik. Uit de watertoets blijkt dat de verkaveling gelegen is in gebied dat matig gevoelig voor grondwaterstroming is, hiermee dient rekening gehouden te worden indien ondergrondse constructies voorzien worden."

- AG Vespa heeft op 27 juli 2008 heeft volgend advies uitgebracht over de aanvraag. Dit advies luidt samengevat als volgt: *"In verkavelingsaanvraag werd o.i. geen aandacht besteed aan:*
  - *Overbruggingen openbaar domein/privaat;*
  - *Aanleg riolering;*
  - *Voetgangersverkeer;*
  - *Parkeergelegenheid.".*

- Stadsontwikkeling/openbaar domein/uitvoeringen heeft op 21 augustus 2008 volgend advies uitgebracht over de aanvraag. Dit advies luidt samengevat als volgt: *"Er dient een voetpad aangelegd ter hoogte van de verkaveling van minimum 1,50m breed. De oppervlaktewaters dienen na buffering en eventueel hergebruik geloosd in de baangracht tot wanneer kan worden aangesloten op de door Aquafin aan te leggen collector. Deze gracht mag maar minimaal worden ingebuisd, enkel ter hoogte van de ingang en eventueel garage. Aquafin zal een DWA riolering in de straat aanleggen. Hierop dienen de afvalwaters aangesloten. De gracht naast perceel lot 1 dient behouden."*

4. Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd openbaar gemaakt. Er werden 7 bezwaarschriften ingediend.

Samenvatting van de bezwaren:
Alle ingediende bezwaarschriften handelen over de strijdigheid met de gewestplanvoorschriften. Volgens de indieners van de bezwaren ligt de verkaveling in een natuurgebied.

DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.
Dit gebied is bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn maar toegestaan op voorwaarde dat zij met de onmiddellijke omgeving te verenigen zijn.

De aanvraag is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Beroeper is niet akkoord met twee voorwaarden die door stad Antwerpen werden opgelegd bij het verlenen van de vergunning.

Eerste voorwaarde: De garages die nu opgericht worden in de zone voor binnenplaatsen en tuinen moeten geïncorporeerd worden in de volumes van de hoofdgebouwen zodat er op ruimtelijk vlak een visuele verbinding ontstaat met de achterliggende open ruimte.

→ Beroeper meent dat het veel logischer is de garages gekoppeld achter de woningen in te planten in plaats van deze verplicht in de woningen in te bouwen.

Volgens de algemeen geldende stedenbouwkundige normen kan een autogarage worden toegelaten in de bouwvrije zijtuinstroken,

Plaatsing:

1) In de zijtuinstroken:
   - de voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook;
   - een zijgevel op de perceelsgrens;
2) of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Deze beide mogelijkheden zijn opgenomen in de verkavelingsvoorschriften (zie artikel 0.4.8) van voorliggende aanvraag. Er kan met dit principe akkoord worden gegaan.

Dit in tegenstelling tot wat beroeper voorstelt, namelijk de inplanting van de garages vanaf 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen. De garages kunnen niet dieper dan de 10 m achtertuinstrook worden opgericht. Dit veroorzaakt een te grote belasting op de tuinzone die overloopt in een open agrarisch landschap. Het is vanuit de goede ruimtelijke ordening aangeraden om alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) op beperkte afstand van elkaar te plaatsen.

Garages kunnen altijd inpandig worden voorzien.

De artikels 1.5 en 2.5 worden uit de verkavelingsvoorschriften geschrapt, net als de zone voor garages, zoals ingetekend op het verkavelingsplan.

Tweede voorwaarde: De verkavelaars moeten langsheen de volledige lengte van de verkaveling een voetpad van 1,50m breed aanleggen, en voormelde werken onder toezicht van de stad Antwerpen laten uitvoeren door een geregistreerde aannemer gekend met de aard van de werken.

→ Beroeper argumenteert dat het weinig zin heeft een voetpad aan te leggen langsheen de bestaande Zoutestraat, evenmin sluit dit voetpad aan op een bestaand voetpad.

De deputatie is van oordeel dat deze voorwaarde niet dient te worden opgelegd aangezien in de omgeving nergens een voetpad werd aangelegd.

Bijkomend wordt het voorgestelde bouwprofiel van de gekoppelde bebouwing ook opgelegd als bouwprofiel van de vrijstaande bebouwing. Dit om een stedenbouwkundige eenvormigheid te behouden binnen de verkaveling.

In voorliggende verkavelingsvoorschriften wordt bij de vrijstaande bebouwing immers een bouwprofiel toegelaten met een diepte van 17 m en een kroonlijsthoogte van 7m over de volledige diepte van de bouwstrook. Gezien de beperkte oppervlakte van de percelen voor vrijstaande bebouwing en de ligging tussen gekoppelde bebouwingen die een 9 – 4 – 4 profiel volgen kan zulk imposant bouwprofiel niet worden aanvaard.

Artikel 2.1.4 – Bouwhoogte wordt geschrapt en vervangen door het artikel 1.1.4 – Bouwhoogte. Dit wordt eveneens aangeduid op het verkavelingsplan.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkavelingaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie

van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Algemene Conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat:

1. De garages worden opgericht conform het artikel 0.4.8 uit de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften;

2. Het bouwprofiel van de vrijstaande bebouwing hetzelfde bouwprofiel volgt zoals is opgelegd bij de gekoppelde bebouwing;

3. De inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3m dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;

4. De in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;

5. Openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;

6. De verkavelaars een eenzijdige verbintenis aangaan voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water, ...);

7. de verkavelaar de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RiAnt stipt na leven.

Gehoord in zitting van 26 mei 2009, de heer Weemaes Georges, beroeper, de heer Stokmans Joannes, landmeter van beroeper, de heer De Grave Geert en mevrouw Baert Tinka, afgevaardigden van de stad Antwerpen.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van de heer Weemaes Georges, namens consoorten Weemaes, tegen het besluit van 20 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waarbij voorwaardelijk de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein, gelegen Zoutestraat, sectie B, nrs. 174/2 A en B, wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend conform de in rood aangepaste voorschriften en het in rood aangepast verkavelingsplan op voorwaarde dat:

1. De garages worden opgericht conform het artikel 0.4.8 uit de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften;
2. Het bouwprofiel van de vrijstaande bebouwing hetzelfde bouwprofiel volgt zoals is opgelegd bij de gekoppelde bebouwing;
3. De inbuizing van de gracht enkel maar mag gebeuren ter hoogte van de toegangen tot het gebouw waarbij een minimale overwelving met een maximale breedte van 3m dient nagestreefd te worden en de overwelving beperkt wordt tot één enkele per kavel. De minimale binnendiameter bedraagt 60cm. Het is verboden om afvalwater- of regenwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing;
4. De in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken;
5. Openluchtzwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden: op minimaal 2m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 50 m²;
6. De verkavelaars een eenzijdige verbintenis aangaan voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen (elektriciteit, gas, water, ...);
7. de verkavelaar de voorwaarden vermeld in het advies van 25 september 2008 van RiAnt stipt na leven.

Hydraulisch advies opnemen

Artikel 2 - Van dit besluit zal bij aangetekend schrijven kennis worden gegeven aan belanghebbende. Kopie van onderhavig besluit zal tevens voor kennisneming gezonden worden aan het gemeentebestuur van Antwerpen en aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap RO-Vlaanderen.

Artikel 3 - Tegen elke beslissing kan er met één verzoekschrift de vernietiging en, indien gewenst, de schorsing van dit besluit gevorderd worden bij de Raad van State; in geval van uiterst dringende noodzakelijkheid kan, desgewenst, de schorsing met een afzonderlijk verzoekschrift worden gevraagd. Deze briefwisseling is aangetekend te versturen ter attentie van de afdeling bestuursrechtspraak, Wetenschapsstraat 33, te 1040 Brussel, binnen een termijn van 60 dagen te rekenen vanaf de dag waarop deze beslissing werd betekend. De rechtspleging hiervoor is vervat in de procedureregelementen van de Raad van State.

Antwerpen, in zitting van 28 mei 2009.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, Gouverneur-Voorzitter, de heren L. Helsen, J. Geuens, K. Helsen, M. Wellens, mevrouw I. Verhaert, de heer B. De Nijn, leden en de heer D. Toelen, Provinciegriffier.

Verslaggever: Koen Helsen

In opdracht:
De Provinciegriffier,

(w.g.)

Danny Toelen

De Voorzitter,

(w.g.)

Cathy Berx

Voor eensluidende kopie

Voor de Provinciegriffier
De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar

Ans Van Loo

Stad Antwerpen

BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE DEPUTATIE,
VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN DD. 28/5/09
IN OPDRACHT:
DE PROVINCIEGRIFFIER, DE VOORZITTER,
(w.g.) DANNY TOELEN (w.g.) CATHY BERX
VOOR EENSLUIDENDE KOPIE:
VOOR DE PROVINCIEGRIFFIER:
DE PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIGE,

IRJEN VERMEIRE

Verkaveling Zoutestraat - Berendrecht
- Hydraulisch advies Aquafin -

5e blad

RIANT

september 2008

K. Van Hul,
Bekkenverantwoordelijke Beneden-Schelde

S. Van Daele,
Projectleider Projectbeheer

In de Zoutestraat thv de verkaveling is een Aquafinproject gepland. Hierbij wordt een collector aangelegd in de straat waar de DWA op aangesloten dient te worden en blijven de bestaande langsgrachten behouden voor RWA. De geplande werken zullen uitgevoerd worden tussen 2010 en 2012.

Indien de verkaveling gebouwd wordt eerder dan de aanleg van de collector dienen beide aansluitingen aangesloten te worden op de bestaande langsgracht. Wanneer de collector aangelegd wordt zullen de DWA-aansluitingen overgekoppeld worden op de collector.

Indien de verkaveling pas gerealiseerd zal worden na aanleg van de collector, zal per woning een wachtaansluiting op de collector voorzien worden. De DWA-aansluitingen dienen dan aangesloten te worden op deze wachtaansluitingen en de RWA-aansluitingen dienen aan te sluiten op de bestaande gracht.

3. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater

De verkaveling dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater. Er dient een regenwaterput voor hergebruik voorzien te worden voor elke woning. In het dossier wordt echter niet vermeld welk volume als hemelwaterput of infiltratie voorzien zal worden waardoor controle dmv de aanstiplijst niet mogelijk is.

Richtwaarden:
De hemelwaterput moet ten minste de volgende inhoud hebben:
- ten minste 3000 liter: voor een dakoppervlakte tot 100 m²
- ten minste 5e blad
- ten minste 7500 liter: voor een dakoppervlakte tot 200 m²

4. Watertoets

De geplande bouwaanvraag werd onderworpen aan de watertoets door middel van volgende achtergrondkaarten:

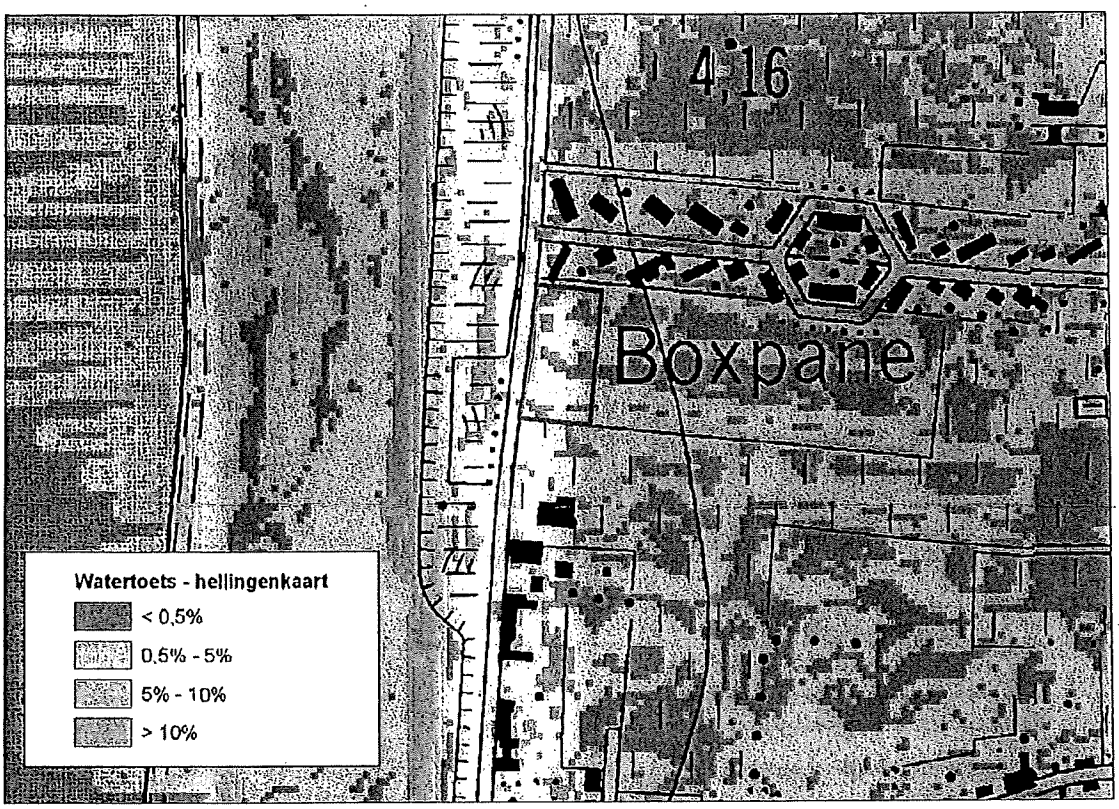
- Overstromingskaarten	niet overstromingsgevoelig gebied
- Infiltratiegevoeligheid van de bodem	infiltratiegevoelig gebied
- Helling	niet tot matig hellend tot hellend gebied
- Erosiegevoeligheid	niet erosiegevoelig gebied
- Grondwaterstromingsgevoelheidskaarten	matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Winterbedkaarten	geen winterbedding

Een aanduiding van de betreffende percelen op deze kaarten wordt gegeven op de plannetjes in bijlage 1.
De verkaveling ligt in een infiltratiegevoelig gebied. Algemeen wordt er vanuit gegaan dat hemelwater in eerste instantie hergebruikt moet worden, dan infiltreert in de bodem en als het niet anders kan, vertraagd wordt afgevoerd.
Het gebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, dit dient in rekening gebracht te worden indien ondergrondse bouwwerken voorzien worden.

Verkaveling Zoutestraat
- Bijlage 1 -

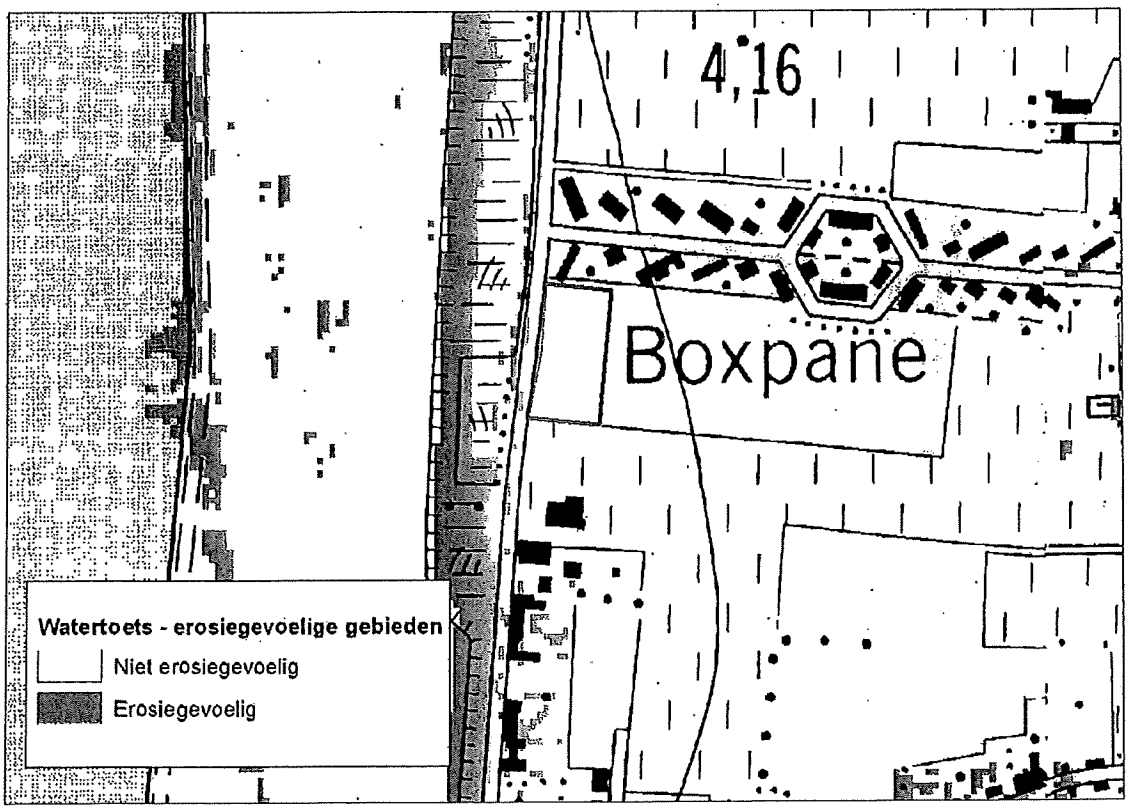
Watertoets: aanduiding perceel op achtergrondkaarten

Helling



Erosiegevoeligheid

8e blad



Stad Antwerpen – district Berendrecht

Provincie Antwerpen
Arrondissement Antwerpen

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen aan de ZOUTESTRAAT

Sectie B

Delen van nrs. 174/2/a en 174/2/b

BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE DEPUTATIE
VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN DD. 28/5/08
IN OPDRACHT:
DE PROVINCIEGRIFFIER,
(w.g.) DANNY TOELEN
VOOR EENSLUIDENDE KOPIE:
VOOR DE PROVINCIEGRIFFIER:
DE PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIGE,
i.o. Teuldoo Ano
IRJEN VERMEIRE

DE VOORZITTER,
(w.g.) CATHY BERX

9e blad

STUDIEBUREEL STOKMANS NV
DORPSSTRAAT 76
2950 KAPELLEN
+32 (0)3 664 21 71
+32 (0)3 664 00 39
info@studiestokmans.be

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEKOPPELDE EN VRIJSTAANDE BEBOUWING

ARTIKEL 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

0.1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

AANEENGESLOTEN GEBOUW : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

ACHTERGEVELBOUWLIJN : grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen) en tuinen.

AFSCHEIDING/AFSLUITING : constructie voor het afsluiten van het eigendom

AUTOBERGPLAATS : Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

BALKON: Open uitbouw met balustrade aan de bovenverdieping van een huis

BEBOUWING : één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

BIJGEBOUWEN : vrijstaande of aansluitend op het hoofdgebouw opgerichte ondergeschikte volumes, gelegen op hetzelfde bouwperceel.

BLINDE GEVEL : gevel waaruit geen zichten (mogen) worden genomen naar buiten

BOUWBLOK : is een op zichzelf staand geheel van gesloten en vrijstaande individuele gebouwen dat volledig omringd wordt door het openbaar domein. Elk bouwblok in het plan stemt overeen met één kavel

BOUWHOOGTE : Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid of vermeld, moet worden gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

BOUWLAAG : Indeling van de boven elkaar gelegen volwaardige vertrekken, met een minimale vrije hoogte van 2.20m, vertrekkende vanaf het maaiveld en met inbegrip van de lokalen onder de dakkap :
De 1ste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De vloer van deze bouwlaag bevindt zich maximaal 1m boven het maaiveld.
De 2de bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1ste verdieping, enz...

BOUWLIJN : denkbeeldige lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

BOUWSTROOK : Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

BOUWVRIJE STROOK : Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK : Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK : Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook.

DAKBASIS : Denkbeeldig vlak, gevormd door de onderste zijden van twee vlakken van een zadeldak, evenwijdig met de nok.

DAKVENSTER : Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

ÉÉNGEZINSWONING : gebouw dat in zijn geheel bestemd is als één wooneenheid.

ERKER: Uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepen uitstrekt.

GEGROEPEERDE BEBOUWING : Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgesneden door bouwvrije stroken.

GEKOPPELDE BEBOUWING : Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

GEVELHOOGTE : De gevelhoogte is de afstand, gemeten in het midden van de voorgevel, tussen de bovenkant van de gevelbekroning en (te specifiëren) hetzij :

- het peil van het voetpad;
- hetzij van het toekomstig maaiveld aan de basis van de voorgevel;
- hetzij de as van de voorliggende straat.

HOOFDGEBOUW: Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

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

KAVEL : is een perceel grond, onderdeel van een groter stuk, dat in percelen is opgedeeld

KOPGEBOUW : eindgebouw van een huizenblok of –groep

KROONLIJST : hoogste horizontale begrenzing van een gevelvlak Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

KROONLIJSTHOOGTE : wordt gemeten van het maaiveld aan de voorgevel van het gebouw tot de onderkant van de kroonlijst

LOT : een deel of delen van een kavel

LUIFEL : afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw en verder niet ondersteund

MAAIVELDNIVEAU : het gemiddelde peil van de omliggende omgeving van een gebouw

NOK: hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

NOKHOOGTE: wordt gemeten van het maaiveld aan de voorgevel van het gebouw tot de bovenkant van de nok.

PERCEEL: Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

PLAT DAK : Dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.

ROOILIJN : Grenslijn tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen van het openbaar domein.

SCHEIDINGSMUUR : Muur van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

SCHILDDAK : Dak, dat een gebouw afdekt en uit vier schuine vlakken bestaat.

TERRAS : horizontaal vlak, als wandel- of zitplaats aangelegd

UITBOUW : Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

UITSPRONG : Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

VERKAVELING : Verdeling van een goed in twee of meer kavels met het doel daarop te bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen op te stellen.

VOORGEVELBOUWLIJN : denkbeeldige lijn die op 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.

VOORTUINSTROOK : een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn

VRIJSTAANDE BEBOUWING : Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

VRIJSTAANDE GEVEL : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.

WOONEENHEID: ruimte of geheel van aansluitende ruimten hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

ZADELDAK : Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

ZIJTUINSTROOK : een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen

0.2. INTERPRETATIES VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

0.3. AFWIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE 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 aan dat bestaande gebouw moeten worden aangesloten wat betreft nokhoogte, kroonlijst en dakprofiel (helling en dakvorm), zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

0.4. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

0.4.1. Welstand van de gebouwen

Bouwvolume
Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorliggende voorschriften onder artikel 1. Het wordt aangegeven, ofwel door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten; ofwel door een bebouwingspercentage in de aangeduide zone.

Bouwdiepte
In voorkomend geval is de toegelaten bouwdiepte omschreven in de voorschriften of aangeduid op het bestemmingsplan.

Gevel- en verhardingsmaterialen:
De keuze van gevel- en verhardingsmaterialen moet gebeuren op basis van de onderstaande uitsluitende materialenlijst:

De materialenlijst is een uitsluitende lijst. Het betreft materialen die NIET mogen gebruikt worden.

Uitgesloten materialen:

Bouwstenen – tegels
- Snelbouwstenen

Andere uitgesloten materialen
- PVC niet kleurvast
- Leien van pvc of ander plastiek
- Vervuilende materialen (vervuilend op de site)
- Aluminiumfolie

Schadelijke – hinderlijke materialen
- Materialen die voor verwerking als gevaarlijke stof beschouwd worden
- Materialen die de menselijke gezondheid schaden
- Gasgevulde materialen of vloeibare gassen verwerkt in de materialen welke de gezondheid schaden

Toetskader voor materialen en materialengebruik
Naast de uitsluitende lijst worden de materialen en hun gebruik getoetst aan de volgende twee groepen van criteria:

Criteria: Integratie – duurzaamheid
1. materialen moeten zich integreren in het bouwblok of bouwzone
2. materialen zijn duurzaam en hebben minstens een levensduur van 50 jaar zonder fundamenteel van kleur, structuur en stabiliteit te wijzigen

Criteria: Hinder beperken
1. geen overdreven geluidshinder geven bij extreme weersomstandigheden
2. bij aanraking geen letsel veroorzaken bv. Nikkelbrand, stekelig materiaal, vuil

Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) :
Deze zijn toegelaten op het dak.

Telecommunicatie
Telecommunicatiemasten zijn niet toegelaten binnen de verkaveling.
Telecommunicatie-installaties dienen binnen een gebouw of constructie te worden ingepast, mits deze geen gevaar vormen voor de volksgezondheid van de menselijke activiteiten binnen de gebouwen.

0.4.2. Dakvensters

Dakvensters zijn steeds toegelaten bij vrijstaande gebouwen.

De afmetingen van de vensters hebben een oppervlakte van maximaal 2/3 van de totale dakoppervlakte.

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen, worden de dakvensters geplaats op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

0.4.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Zones voor aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

Uit de voorgevel:
Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 1,00m op minimum 2,50m boven het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw, op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur;
- luifels: maximumuitsprong 1,00 m op minimum 2,50m boven het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw.

Uit de vrijstaande zijgevel:
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

Uit de achtergevel:

- terrassen: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen bedraagt 10,00m en dit op ten minste 2,00m afstand van elke perceelsgrens;
- balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen bedraagt 2,00m en dit op ten minste 2,00m afstand van elke perceelsgrens;
- erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Zones voor vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

0.4.4. Afsluitingen

Materialen
Als afsluitingen zijn enkel levende hagen, of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw de afsluiting.
Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40m gemeten vanaf het maaiveld, gecombineerd met een lichte draadafsluiting.

Omwille van een privacywaarborg aan de woning, mag er in de achtertuin loodrecht op de woning een gesloten afsluiting in hout of steen geplaatst of opgetrokken worden met een maximale lengte van 3,00m en een maximale hoogte van 2,00m.

Hoogte
In de tuinzone hebben de afsluitingen, die kunnen bestaan uit levende hagen, struiken, draadafsluiting, hout, of vergelijkbare materialen met een minimumhoogte van 1,00m en een maximumhoogte van 2,00m. In de voortuinen zijn de afsluitingen maximaal 0,80m hoog.
Indien er specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen worden opgelegd.

0.4.5. Hellende op- en afritten:

Binnen een strook van 3,00m gemeten uit de rooilijn, is het niet toegelaten een hellende op- en/of afrit te voorzien.

0.4.6. Wijziging van het bodemreliëf:

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger gebracht wordt dan het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw.

0.4.7. Bomen en aanplantingen:

Groene zones zoals beplantingzones, alleenstaande, in rij of in groep hoogstammige bomen, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen, die dienen gerooid te worden, moeten gecompenseerd worden in overeenstemming met de bepalingen uit de geldende wetgeving hierover.

Onder hoogstammige bomen wordt verstaan een boom die tenminste 3,00m hoog is en op 1,00m hoogte een stamomtrek van tenminste 60cm heeft. Knotwilgen (Salix) vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam. Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bijvoorbeeld: inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, begieten met schadelijke producten, enz.

12' blad

~~0.4.8. Autobergplaatsen in de bouwvrije stroken~~: WEL.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10,00m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autobergplaats gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

Bij plaatsing in de zijtuinstroken dient de voorgevel van de autobergplaats op ten minste 5,00m uit de voorgevelbouwlijn geplaatst te worden. De achtergevel mag maximaal 5,00m uit de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook gezet worden. Één zijgevel moet op de perceelsgrens staan.

Bij plaatsing in de strook voor binnenplaatsen moet de voorgevel binnen de eerste 10,00m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen geplaatst worden. De autobergplaats heeft dan een maximale breedte van 3,00m en een maximale diepte van 6,00m. Één zijgevel moet op de perceelsgrens staan.

De bouwhoogte van de autobergplaats bedraagt 3,00m, gemeten vanaf het maaiveld aan de ~~voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst~~

~~De materialen waarin de autobergplaats kan opgetrokken worden, dienen in harmonie te zijn met~~ de gevelmaterialen van het hoofdgebouw.

Noot:
De oprichting van een autobergplaats kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1) de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, langs welke zijde 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 aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.~~

0.4.9. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Behoudens de afsluitingsmuurtjes zijn alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten. De bouwvrije zijtuinstrook dient aangelegd te worden als tuin.

ARTIKEL 1 - PERCELEN BESTEMD VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING

1.1. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte **17,00m** gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.

1.1.1. Bestemming

Eengezinswoning.
De bestemming betreft loten 2-3 en 6-7.

1.1.2. Bebouwingswijze

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

1.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel: op de voorgevelbouwlijn gelegen zoals aangeduid op het plan.

Vrijstaande zijgevel: op minimum 3,00m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.

Achtergevel: op minimum 9,00m uit de voorgevel en maximum zoals aangeduid op het plan.

1.1.4. Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte: minimum 6,00m en maximum zoals aangeduid op plan.

Bouwhoogte: gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 7,00m voor de voorgevel.
De overige gevels:

- tot op een diepte van 9,00m: dezelfde als die van de voorgevel;
- tussen 9,00m en 13,00m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel;
- tussen 13,00m en 17,00m diepte: maximum 3,50m,

1.1.5. Welstand van de gebouwen

Materialen: bedekking van de schuine daken: pannen, leien, riet of zink.

Dakvorm:

- Op een diepte van 9 m: zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn;
- Eventuele overige bouwdiepte: plat dak.

Helling van de dakvlakken: 45°

1.1.6. Inrichting

De niet bebouwde oppervlakten van deze strook worden ingericht zoals beschreven in de bouwvrije voortuinstrook, bouwvrije zijtuinstrook of strook voor binnenplaatsen en tuinen.

1.2. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

De strook voor binnenplaatsen en tuinen start vanaf de achtergevelbouwlijn tot de achtergrens van het perceel

Inrichting: de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Constructie: bergplaats en/of houten tuinhuisje met een maximum oppervlakte van 30,00m², een kroonlijsthoogte van maximum 3,00m en een nokhoogte van maximum 4,50m opgericht op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.
Behoudens de autogarages zoals bepaald in art. 1.5.

1.3. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte van **6,00m**, gemeten vanaf de rooilijn en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1.4. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte van **3,00m**, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

~~1.5. AUTOGARAGES~~ zoals in art. 0.4.8

Gekoppeld zoals aangeduid op het plan.

Plaatsing:

Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op 10m uit de achtergevelbouwlijn.

Overige gevels: op de perceelsgrens.

Materialen:

Gevels: zelfde materialen als hoofdgebouw.

~~Dakvorm: plat dak.~~

ARTIKEL 2 - PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

2.1. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

Diepte 17,00m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.

2.1.1. Bestemming

Eengezinswoning.
De bestemming betreft loten 1, 4, 5 en 8.

2.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand.
Geen, vanaf de openbare weg zichtbare, blinde gevels.

2.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel: maximum zoals aangeduid op het plan.

Zijgevel: op minimum 3,00m gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel of zoals aangeduid op het plan.

Achtergevel: op minimum 8,00m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook of zoals aangeduid op het plan.

2.1.4. Afmetingen van de gebouwen

4e blad Voorgevelbreedte: minimum 7,00m
maximum zoals aangeduid op het plan.

Bouwhoogte: ~~gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximum 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximum 11,00m.~~ zoals in art. 1.1.4. Bouwhoogte.

2.1.5. Welstand van de gebouwen

Materialen: bedekking van de schuine daken: pannen, leien, riet of zink.

2.1.6. Inrichting

De niet bebouwde oppervlakten van deze strook worden ingericht zoals beschreven in de bouwvrije voortuinstrook, bouwvrije zijtuinstrook of strook voor binnenplaatsen en tuinen.

2.2. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

De strook voor binnenplaatsen en tuinen start vanaf de achtergevelbouwlijn tot de achtergrens van het perceel

Inrichting: de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Constructie: bergplaats en/of houten tuinhuisje met een maximum oppervlakte van 30,00m², een kroonlijsthoogte van maximum 3,00m en een nokhoogte van maximum 4,50m opgericht op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten.
Behoudens de autogarages zoals bepaald in art. 2.5.

2.3. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

De bouwvrije voortuinstrook eindigt aan de voorgevelbouwlijn.
Diepte van **6,00m**, gemeten vanaf de rooilijn en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.4. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROOK

Breedte van **3,00m**, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens en zoals aangeduid op plan.

Inrichting: Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

~~2.5. AUTOGARAGES~~ zoals in art. 0.4.8

Gekoppeld zoals aangeduid op het plan.

Plaatsing:

Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op 10m uit de achtergevelbouwlijn.

Overige gevels: op de perceelsgrens.

Materialen:

Gevels: zelfde materialen als hoofdgebouw.

~~Dakvorm: plat dak.~~

't Stad is van iedereen.

SW/V/SV

Notaris Eric Louis Adriaenssens
Dorpstraat 1
2040 Antwerpen-Berendrecht

Alle briefwisseling te richten aan Stad Antwerpen
het bedrijf stadsontwikkeling
afdeling stedenbouwkundige vergunningen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		BD/2012/V/0008 201223	Postdatum

vragen naar	telefoon	fax
Walter Oeyen verkavelingen@stad.antwerpen.be	03 338 67 57	03 338 67 88

verkavelingsattest
district Berendrecht-Zandvliet-Lillo - Zoutestraat ZN
bijlage: 1

Geachte mevrouw
Geachte heer

Overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgen wij u het bijgevoegde attest.

't Stad

Hoogachtend

Namens het college van burgemeester en schepenen:
voor de stadssecretaris
bij machtiging van 27 januari 2010
de bestuurscoördinator-stedenbouwkundig ambtenaar

Geert De Grave

voor de burgemeester
de afgevaardigde schepen

Ludo Van Campenhout

Model A.3

Gedrukt op milieuvriendelijk papier

't Stad
is van
iedereen.

ATTEST

Hierbij bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, met betrekking tot de verkaveling voor het perceel, gelegen te Antwerpen, Berendrecht-Zandvliet-Lillo, Zoutestraat ZN, kadastraal bekend onder het nummer (afd. 19) sectie B nr. 173 E dat overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.
Derhalve wordt aan de verkavelaar toegelaten tot de verkoop van kavels in de verkaveling over te gaan.
De verkavelaar dient in de onderhandse en authentieke akten betreffende de verkoop van percelen in de verkaveling melding te maken of te laten maken van de aflevering van onderhavig attest.

Antwerpen, 3 september 2012

Namens het college van burgemeester en schepenen:
voor de stadssecretaris
bij machtiging van 27 januari 2010
de bestuurscoördinator-stedenbouwkundig ambtenaar

Geert De Grave

voor de burgemeester
de afgevaardigde schepen

Ludo Van Campenhout

't en laatste blad

"Ne varietur"
Antwerpen-Berendrecht, de 2 april 2014.

Gedrukt op milieuvriendelijk papier

STAD ANTWERPEN
Stadsontwikkeling

Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
verkavelingen@stad.antwerpen.be