

# Addendum B26

## Verantwoordingsnota

### 0. Inleiding

Wij vinden het belangrijk om de aanvraag zo goed mogelijk met de verschillende diensten af te stemmen. De volgende afstemmingen zijn gebeurd voor het indienen:

- Samen met Bert Genbrugge zijn we in verschillende stappen tot het huidige voorstel gekomen. Dit voorstel is dan ook doorgesproken in het college gegaan op 3 februari 2020.
- Met de dienst van Bert Vertenten is het wegenisontwerp doorgesproken.
- Jeroen De Proft bij AWV Antwerpen gaf een positief pre-advies (zie bijlage)
- Met Gunther Verberckmoes is een belofte van verkoop voor openbaar nut afgestemd. Waarbij de 2 gronden gelegen aan de Schoolstraat worden verkocht. (zie bijlage)
- Charlotte Van Cleemput bij Brandpreventie heeft het ontwerp naar brandveiligheid nagekeken op 9 januari 2020 en vraagt een hydrant toe te voegen.
- Met Wim Beeldens bij OVAM is de afvalophaling afgestemd
- De burens, eigenaars Schoolstraat 34, hebben zich akkoord verklaard met deze verkavelingsaanvraag

Wegens de opzet van een private wegenis met groenzone, is geen afstemming met de groendienst gebeurd.

### A. Voorwerp van de aanvraag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van de percelen te Beveren, kadastraal gekend, 9<sup>de</sup> afdeling Melsele, sectie G, nrs. 773/E/6/dl, 773/F/6/dl, 773/M/5, 773/P/5 en 773/R/5. Het betreft een verkavelingsaanvraag met 11 kavels. 5 kavels zijn bestemd voor grondgebonden ééngezinswoningen van het type halfopen bebouwing. 6 kavels zijn bestemd voor grondgebonden ééngezinswoningen van het type gesloten bebouwing.

### B. Zoneringsgegevens van het goed

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

### C. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Volgens het gewestplan ligt de aanvraag in het woongebied. De stedenbouwkundige voorschriften zijn in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan.

### D. Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed

Het eigendom is gelegen in het centrum van Melsele, deelgemeente van Beveren. Het is gelegen langsheen de Schoolstraat tussen de huisnummers 18 en 34. In de nabijheid zijn alle mogelijke faciliteiten, zoals scholen, warenhuizen en openbaar vervoer aanwezig. In de omgeving wordt het straatbeeld voornamelijk gevormd door gesloten en halfopen bebouwing.

## **E. Beschrijving van de bestaande toestand van het goed**

Het eigendom is momenteel in gebruik als nijverheidsgrond met centraal op het eigendom een winkelruimte met magazijn. Vóór de winkelruimte is een grote parking in kiezel aanwezig. Op het achterste gedeelte van het terrein zijn enkele bergingen aanwezig en wordt het terrein verder gebruikt voor opslag van o.a. bouwmaterialen. Gezien de ligging van het goed temidden in een woonzone is de bestemming van het huidige gebruik hier niet op zijn plaats.

Het lijkt dan ook erg aangewezen alle constructies te verwijderen om plaats te maken voor een nieuwe invulling van het terrein in harmonie met de omgeving conform de bestemming van het goed, nl. woongebied.

Het terrein is verder begroeid met gras en enkele kleine fruitbomen en vertoont geen bijzondere reliëfverschillen.

## **F. Verantwoording van het verkavelingsconcept**

Zoals eerder aangehaald ligt het eigendom in het woongebied en in een zone met een dense gesloten en halfopen dorpsbebouwing.

Daar het perceel ruim genoeg is en in een latere fase kan aansluiten aan het woonerf langsheen de Keizer Karelstraat wordt er voor gekozen de herontwikkeling van het terrein

in te vullen naar analogie met de woontypologieën van dit woonerf.

De aanwezige winkelruimte met magazijn en de bestaande verouderde bergingen zullen gesloopt worden om dit ruime eigendom optimaal te kunnen herverdelen volgens zijn stedenbouwkundige bestemming zodat een duurzaam ruimtegebruik kan bewerkstelligd worden.

Kleinere, doch zeker voldoende ruime kavels om kwalitatief wonen te kunnen blijven garanderen worden gevormd om zo tegemoet te komen aan de huidige visie op hoe om te

gaan met beschikbare gronden nabij woonkernen.

De verkaveling is perfect inpasbaar in en in harmonie met de onmiddellijke omgeving.

### Oriëntatie

De loten 1, 2 en 5 tem 11 zijn ZWW georiënteerd, de loten 3 en 4 zijn NOO georiënteerd.

### Functies

De verkaveling heeft als hoofdbestemming wonen met eventuele nevenbestemmingen die het wonen niet schaden en met als voorwaarde dat de bestemming van het wonen de hoofdfunctie blijft binnen de verkaveling.

### Gekozen woningtypologie

De kavels zijn bestemd voor halfopen en gesloten bebouwing, naar analogie met de woontypologieën van het woonerf langsheen de Keizer Karelstraat.

### Graad van privacy

De gangbare afstanden van de bebouwingen tot de perceelsgrenzen en afmetingen voor tuinen worden gerespecteerd. Door de grenzen tussen de percelen goed te benadrukken, door bijvoorbeeld een groenscherm, kan er voldoende privacy gegarandeerd worden.

### Relatie met openbaar domein

De verkaveling paalt rechtstreeks aan het openbaar domein, aan de Schoolstraat langswaar deze voorlopig via de nieuw aan te leggen wegenis zal ontsloten worden. In de toekomst kan er worden aangesloten langsheen de Keizer Karelstraat en zou er enkel nog een zachte verbinding zijn met de Schoolstraat voor voetgangers en fietsers. Voor de ontsluiting via de Schoolstraat (gewestweg N450) werd reeds een gunstig advies van AWV verkregen:

“

*Beste Christof,*

*Bij deze een korte samenvatting van ons overleg op donderdag*

*30/01/2020. Bespreking verkaveling Schoolstraat Beveren*

*(AV/121/2020/00002)*

*Het project Schoolstraat, Beveren werd besproken op een overleg bij AWV, in aanwezigheid van architect Christof Savoye van Pineforest BVBA.*

*De algemene inplanting van het project werd doorgesproken, en in het bijzonder de aansluiting die zal worden gemaakt met de gewestweg N450.*

*Daarnaast werd ook het issue besproken dat er momenteel een verlichtingspaal staat in het midden van de ingeplande ontsluiting van de verkaveling.*

*Hiervoor werd overeengekomen dat de kosten die horen bij het verplaatsen van de verlichtingspaal gedragen zullen worden door de aanvrager.*

*In het algemeen werd ook overeengekomen dat we een gunstig advies kunnen afgeven op voorwaarde dat de aansluiting met de gewestweg op technisch vlak wordt doorgesproken en goedgekeurd door AWV. “*

Zie voor volledig pre-advies in de bijlage

De nieuw aan te leggen wegenis zal privaat blijven en er zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd voor een openbare overweg voor voetgangers en fietsers.

#### Inrichting van openbaar domein

De inrichting van de nieuw aan te leggen wegenis gebeurde conform de regels van de kunst en in overleg met de betrokken diensten van de gemeente en de Brandweer. In het ontwerp is een deel voor gratis grondafstand voorzien voor de zone gelegen binnen de ontworpen rooilijn van de Schoolstraat. De grond zal kosteloos worden overgedragen aan het gewest.

#### Parkeervoorzieningen

De verordening vraagt 1 parkeerplaats per woning. Wij verkiezen een 1,2 parkeerplaatsen per woning te hanteren of 14 parkeerplaatsen. Zo is er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers:

11 loten x 1,2 parkeerplaatsen = 13,2

In het ontwerp werden 14 parkeerplaatsen voorzien.

Daarbij is ook een parkeergelegenheid voor mindervaliden voorzien.

#### Water

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten binnen de zones voor bebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Regenwaterputten voor hergebruik van het hemelwater zullen voorzien worden conform de hemelwaterverordening.

#### Niveaoverschillen

Het terrein vertoont geen bijzondere niveaoverschillen. Het bestaande maaiveld zal behouden blijven zodat de bestaande waterhuishouding van het terrein en omliggende terreinen zo min mogelijk wordt verstoord.

### Groenvoorzieningen

10% van de te verkavelen oppervlakte werd voorbehouden als gemeenschappelijke groenzone, in lijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

De tuinstroken moeten maximaal ingericht worden als tuin, enkel de noodzakelijke verhardingen voor de terrassen en toegangen tot de woningen worden toegelaten.

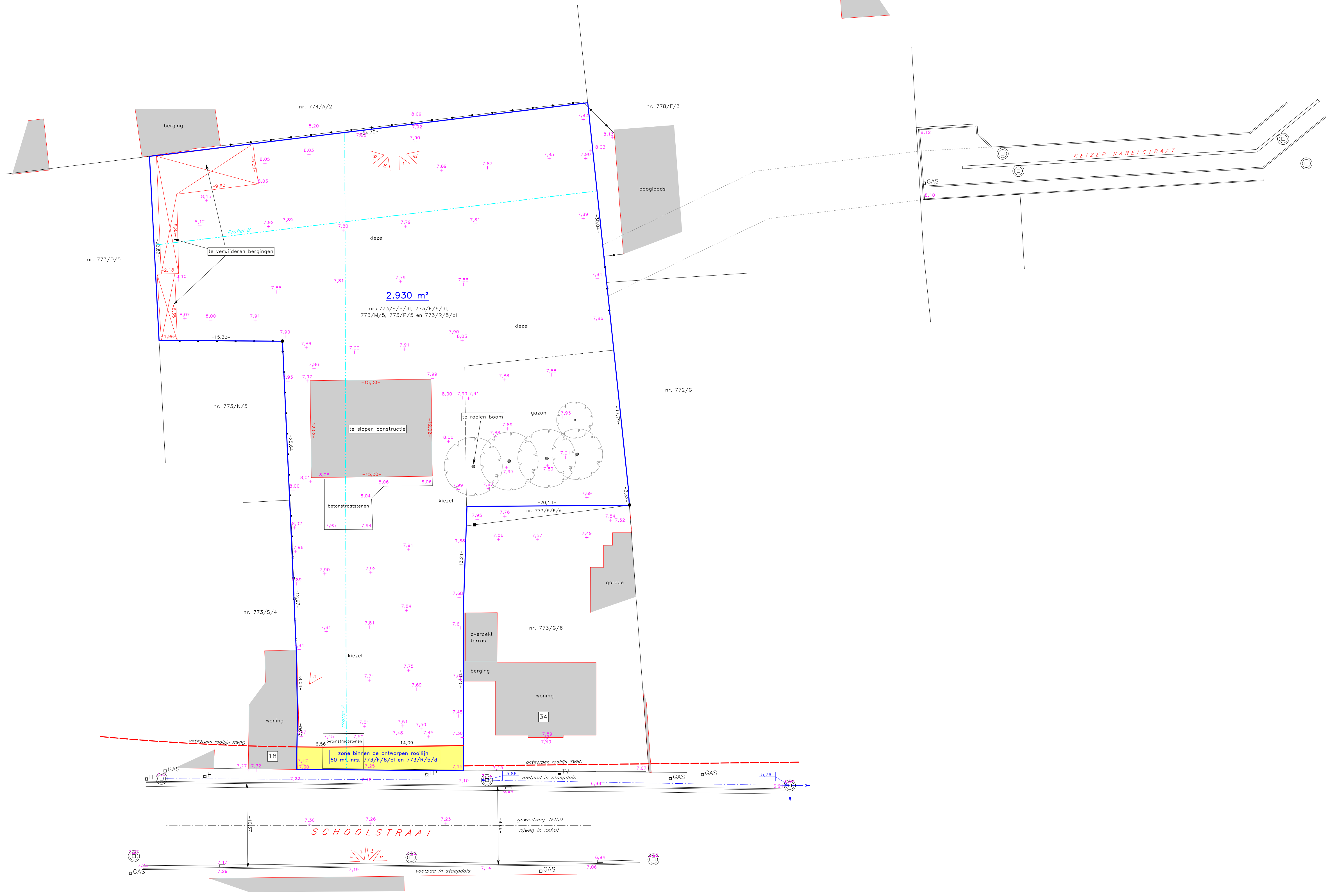
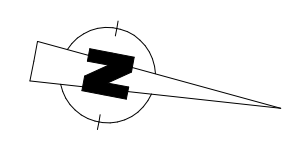
### Verkeersafwikkeling

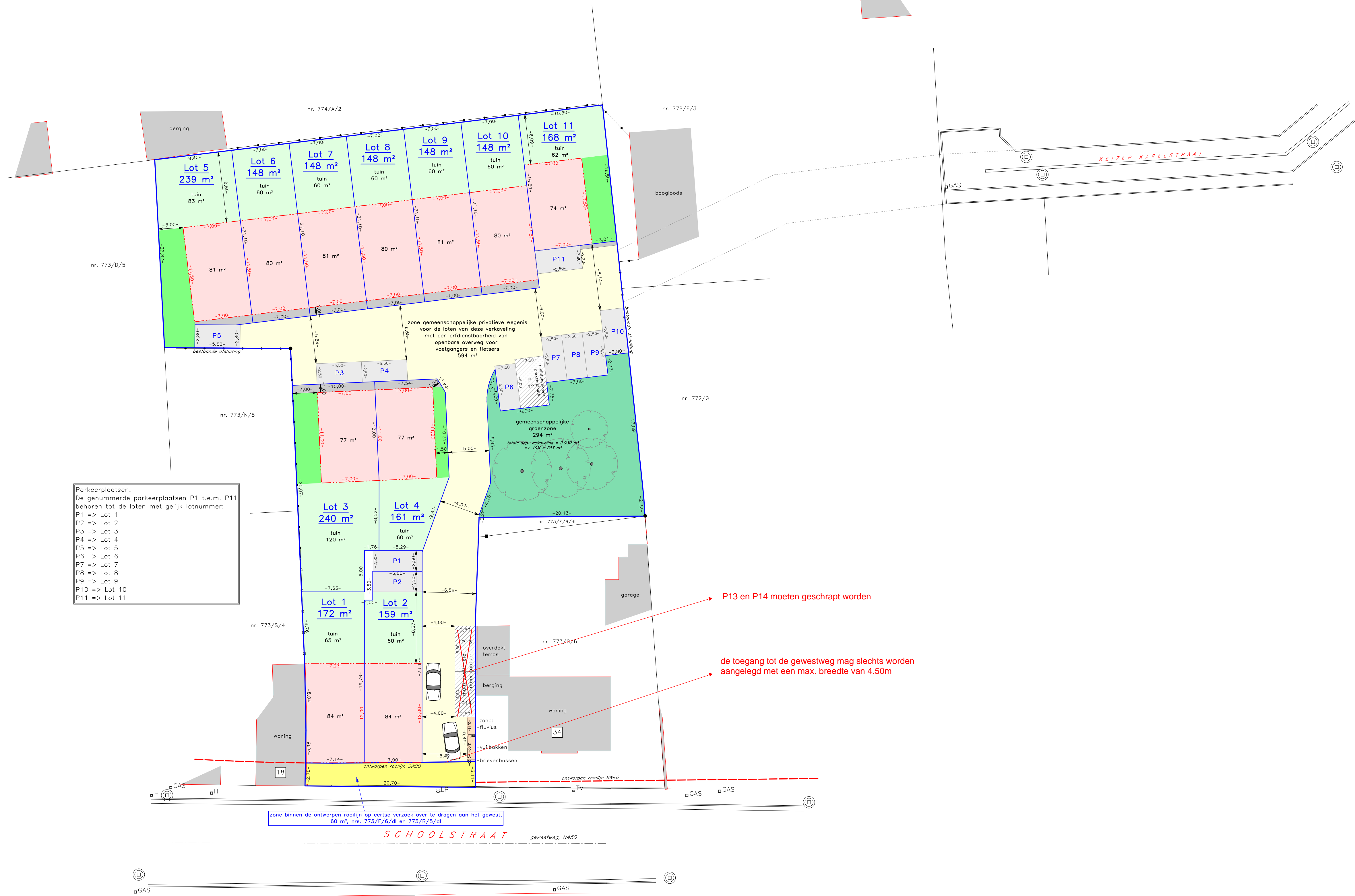
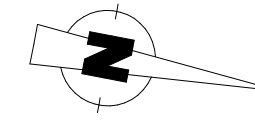
De nieuw aan te leggen wegenis dient enkel voor ontsluiting van de loten van deze verkaveling en zal verder enkel een erfdienstbaarheid krijgen van openbare overweg voor voetgangers en fietsers. De nieuwe wegenis zal voorlopig aansluiten aan de Schoolstraat. Zodra het woonerf langsheen de Keizer Karelstraat verder ontwikkeld wordt zal er daarbij aangesloten worden en wordt de aansluiting met de Schoolstraat een zachte verbinding enkel voor voetgangers en fietsers.

### Dichtheid

Totale oppervlakte : 2.930 m<sup>2</sup>






















11 kavels => ca. 37 woonentiteiten/ha





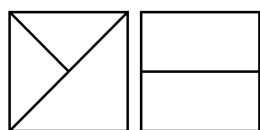
Parkeerplaatsen:  
De genummerde parkeerplaatsen P1 t.e.m. P11  
behoren tot de loten met gelijk lotnummer;  
P1 => Lot 1  
P2 => Lot 2  
P3 => Lot 3  
P4 => Lot 4  
P5 => Lot 5  
P6 => Lot 6  
P7 => Lot 7  
P8 => Lot 8  
P9 => Lot 9  
P10 => Lot 10  
P11 => Lot 11

## Legende

	Perceelsgrens
	Wegenis
	Afsluiting Betonpalen
	Afsluiting Draad
	Afsluiting Weide
	Haag
	Gebouw
	Bouwzone hoofdgebouw
	Zone voor tuinen
	Zone voor zijtuinen
	Zone voor aansluitputjes
	Zone parkeerplaats
	Multifunctionele parkeerplaats
	Zone wegenis
	Gemeenschappelijke groenzone
	Lichtpaal
	Elektriciteitspaal
	Gasput
	Hydrant
	Kabel
	Inspectieput
	Opnamepunt foto
	Loofboom
	Naaldboom
	Hoogtepeil

Opgemaakt door Bernaerts & Palmans bvba  
Ranst,

ref. 17/legende



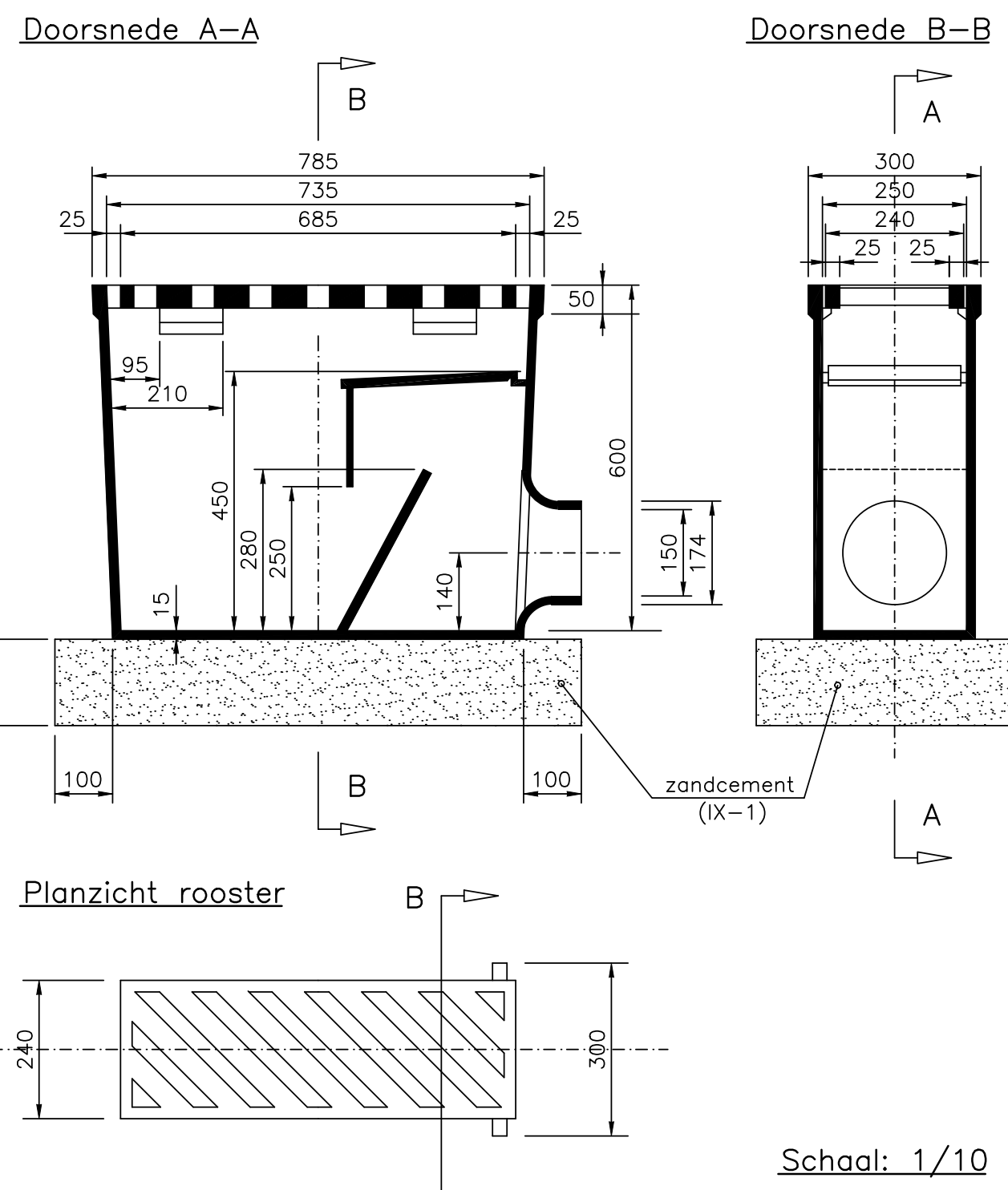
Bernaerts & Palmans

Marijn Palmans  
Zaakvoerder, landmeter-expert  
Schoolstraat 6/1  
2520 Ranst LAN 141593

Schaal : 1/500



# Gietijzeren straatkolk type 300x785

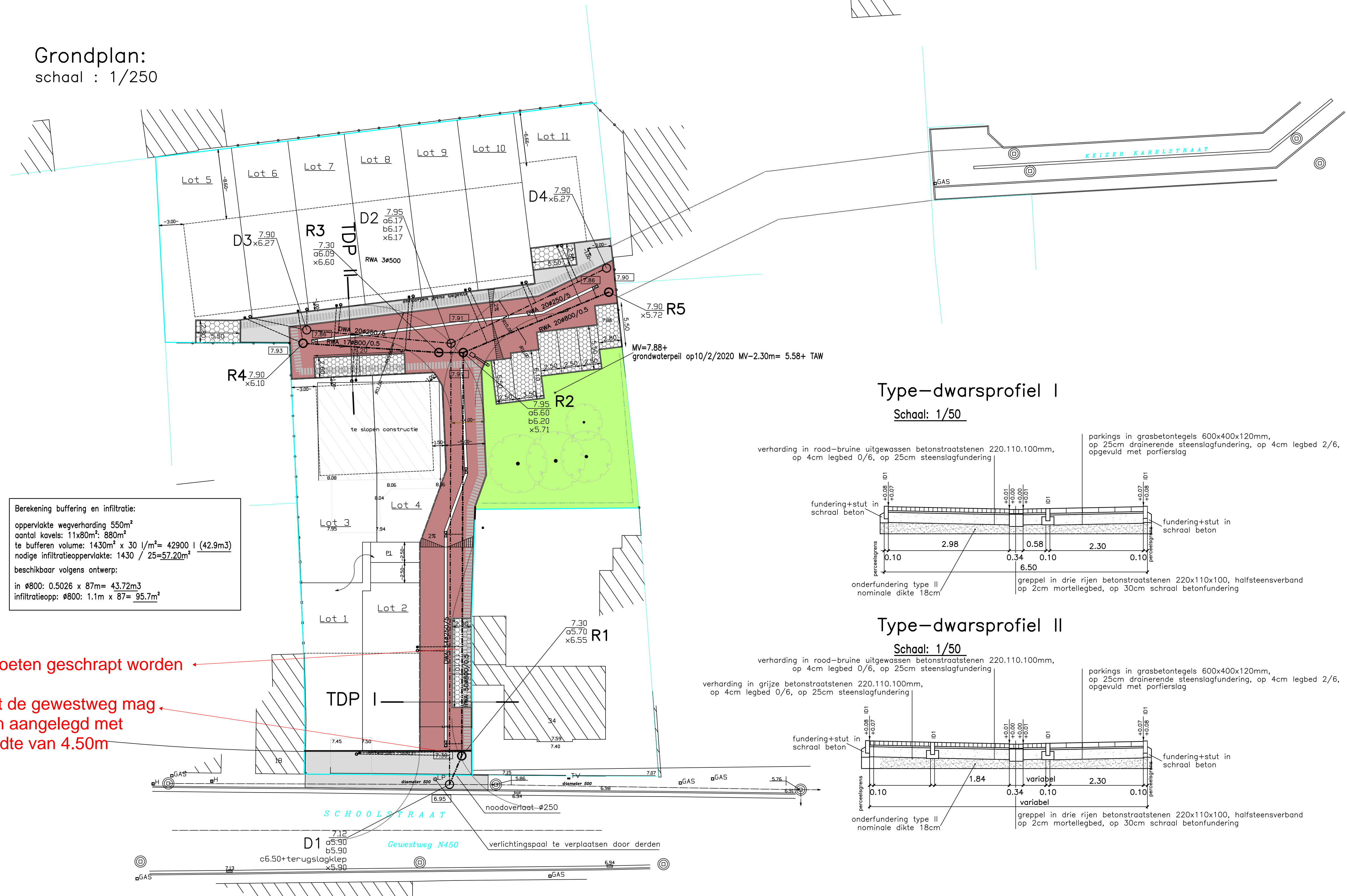


## LEGENDE

- bestaat:
- gebouw met huisnummer
  - watergreppel in beton
  - rijweg in bitumineuze verharding
  - verharding in betontegels
  - verharding in betonstraatstenen
  - riolering en inspectieput
  - elektriciteitspaal
- ontworpen:
- greppel in drie rijen betonstraatstenen 220x110x100, halfsteensverband op 30cm schraal betonfundering
  - kantsteen type ID1, op 10cm fundering + stut 15x15cm in schraal beton
  - verharding in rood-bruine uitgewassen betonstraatstenen 220.110.100mm, in elleboogverband, op 25cm steenslagfundering
  - verharding in grijze betonstraatstenen 220.110.100mm, in elleboogverband, op 25cm steenslagfundering
  - parkings in grasbetontegels 600x400x120mm, op 25cm drainerende steenslagfundering, op 4cm legbed 2/6, opgevuld met porfierlag
  - RWA-infiltratiერიოლიering in poreuze betonbuizen, fundering, omhulling met dreineerzand 3-6.2.1 en sleufaenvulling met zand 3-6.2.2
  - DWA-riolering in rode PP-buizen, fundering en omhulling met zandcement, sleufaenvulling met zand 3-6.2.02
  - prefab-inspectieput in beton, met gietijzeren putrand type D400, met vierkant raam DWA
  - prefab-inspectieput in beton, met gietijzeren putrand type D400, met vierkant raam RWA
  - gietijzeren straatkolk type 300x785, verbinding op de RWA-leiding met grijze PVC-buizen d160mm
  - wachtleiding voor Afvalwater: aansluiting op DWA-riool met rode PP-buizen d160mm, op de rooilijn te voorzien van een huisaansluitputje geleverd door Infrac 1 per bouwkaavel
  - wachtleiding voor Regenwater: aansluiting op RWA-infiltratieleiding met grijze PVC-buizen d160mm, op de rooilijn te voorzien van een huisaansluitputje geleverd door Infrac 1 per bouwkaavel
  - straatverlichting te plaatsen door derden
- groenaanleg:
- inzaaien groezone
  - te behouden boom
  - hoogaanplanting Fagus Sylvatica, 100/120, 4st/m
- aanwijzingen:
- dwarsverhang rijweg
  - D2** nummer inspectieput DWA-riolering
  - R2** nummer inspectieput RWA-riolering
  - maaiveld ter hoogte van inspectieput
  - bodempeil riool (a, b, c : kloksgewijs, x = uitgaande leiding)
  - kruipeil verharding
  - tracé nutsleidingenstuf
  - Niet op het grondplan aangeduid
  - verkeerssteken met zijn nummer (volgens de richtlijnen van de politie)

Gronden afkomstig van de afgraving en/of uitgraving, welke niet worden herbruikt in uitvoering van deze aanneming, worden op het terrein gespreid op plaatsen aangeduid door het bestuur.

## Grondplan: schaal : 1/250

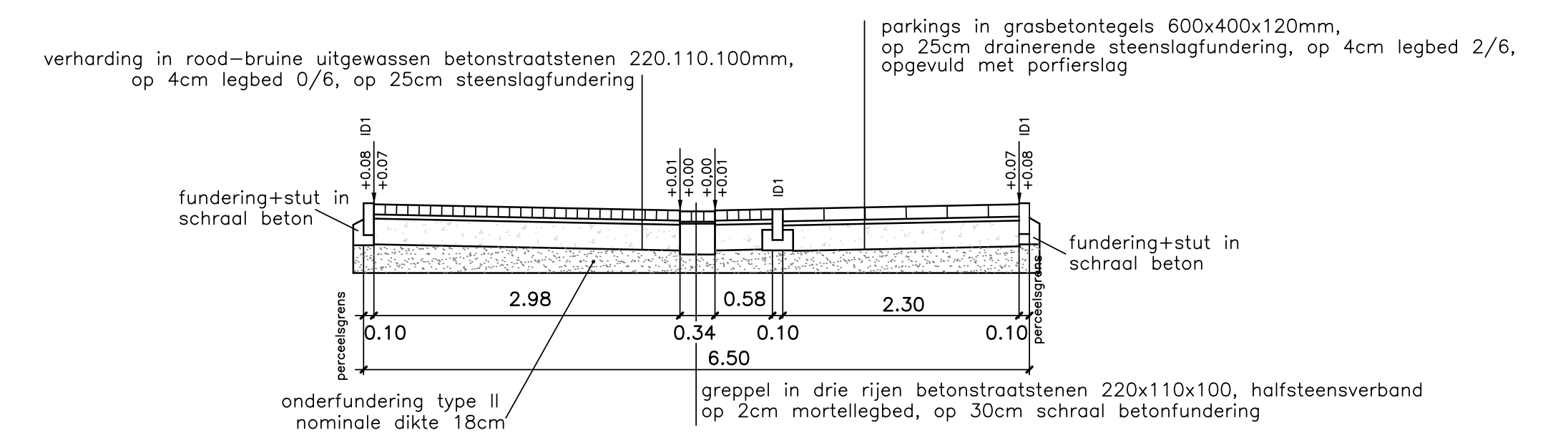


P13 en P14 moeten geschrapt worden

De toegang tot de gewestweg mag slechts worden aangelegd met een max. breedte van 4.50m

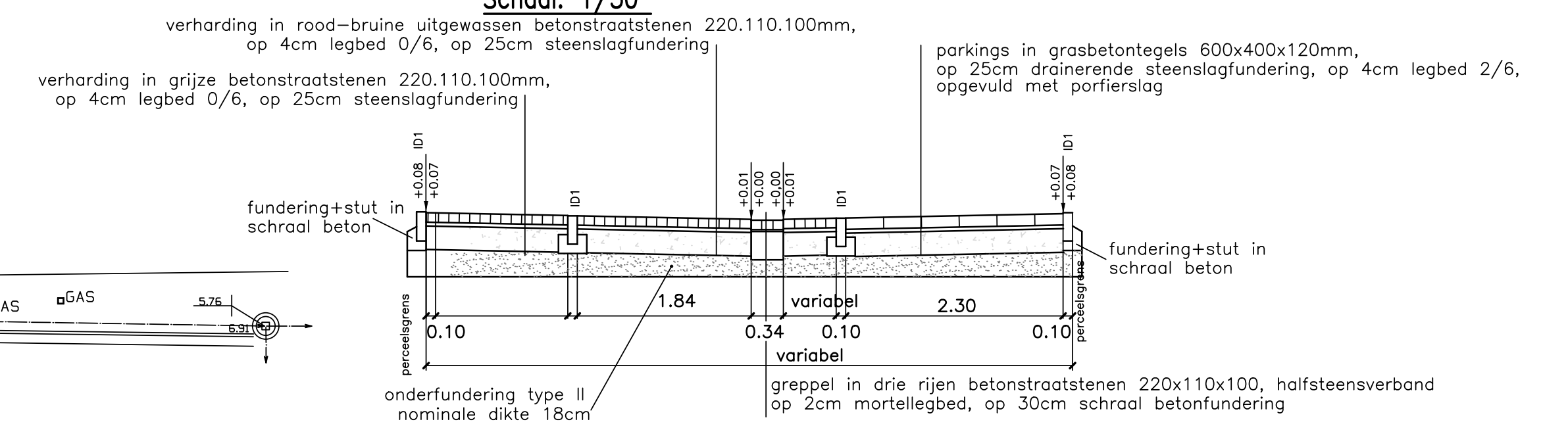
## Type-dwarsprofiel I

Schaal: 1/50



## Type-dwarsprofiel II

Schaal: 1/50



provincie Antwerpen gemeente Beveren			
Wegen- en rioleringswerken op de verkaveling tegen Schoolstraat			
ONTWERP INFRASTRUCTUUR			
Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad van Beveren in zitting van bij bevel, de Secretaris, de Burgemeester,			
	index	wijzigingen	datum
20 januari 2020			
school : 1/250 e.a.	oppervl. 0.48 m <sup>2</sup>	prijs : frank	bestek nr : 1
		aantal plannen : 1	dossiernummer : 9559



# Gemeente BEVEREN

## Deelgemeente MELSELE

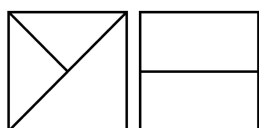
### Terreinprofielen bestaande toestand

Profiel A	
Hoogte	7,27
Afstand	0,00
Hoogte	7,48
Afstand	4,36
Hoogte	7,63
Afstand	8,60
Hoogte	7,75
Afstand	12,22
Hoogte	7,81
Afstand	17,26
Hoogte	7,91
Afstand	24,22
Hoogte	7,95
Afstand	29,64
Hoogte	8,07
Afstand	35,60
Hoogte	7,89
Afstand	51,74
Hoogte	7,81
Afstand	60,00
Hoogte	7,80
Afstand	66,76
Hoogte	7,97
Afstand	78,85

Profiel B	
Hoogte	8,13
Afstand	0,00
Hoogte	8,13
Afstand	5,01
Hoogte	7,92
Afstand	14,37
Hoogte	7,82
Afstand	23,17
Hoogte	7,80
Afstand	31,57
Hoogte	7,82
Afstand	40,58
Hoogte	7,85
Afstand	49,36
Hoogte	7,89
Afstand	55,29

Opgemaakt door Bernaerts & Palmans bvba  
Ranst,

ref. 19/281-prof



Bernaerts & Palmans

Marijn Palmans  
Zaakvoerder, landmeter-expert  
Schoolstraat 6/1  
2520 Ranst LAN 141593

Schaal : 1/500

# Gemeente BEVEREN

## Deelgemeente MELSELE

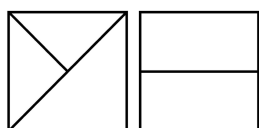
### Terreinprofielen nieuwe toestand

Profiel A	
Hoogte	7,27
Afstand	0,00
Hoogte	7,48
Afstand	4,36
Hoogte	7,63
Afstand	8,60
Hoogte	7,75
Afstand	12,22
Hoogte	7,81
Afstand	17,26
Hoogte	7,91
Afstand	24,22
Hoogte	7,95
Afstand	29,64
Hoogte	8,07
Afstand	35,60
Hoogte	7,89
Afstand	51,74
Hoogte	7,81
Afstand	60,00
Hoogte	7,80
Afstand	66,76
Hoogte	7,97
Afstand	78,85

Profiel B	
Hoogte	8,13
Afstand	0,00
Hoogte	8,13
Afstand	5,01
Hoogte	7,92
Afstand	14,37
Hoogte	7,82
Afstand	23,17
Hoogte	7,80
Afstand	31,57
Hoogte	7,82
Afstand	40,58
Hoogte	7,85
Afstand	49,36
Hoogte	7,89
Afstand	55,29

Opgemaakt door Bernaerts & Palmans bvba  
Ranst,

ref. 19/281-prof



Bernaerts & Palmans

Marijn Palmans  
Zaakvoerder, landmeter-expert  
Schoolstraat 6/1  
2520 Ranst LAN 141593

Schaal : 1/500

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING  
VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m <sup>2</sup> . 3° wonen op gelijkvloers verplicht

**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**

**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)**

**2.1.A. TYPOLOGIE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 types van bebouwing:  1. type half open bebouwing 2. type gesloten bebouwing	<ol style="list-style-type: none"><li>1. loten 2, 3, 4, 5 en 11 zijn bestemd voor woningen van het type half open bebouwing</li><li>2. loten 1, 6, 7, 8, 9 en 10 zijn bestemd voor woningen van het type gesloten bebouwing</li></ol>

## 2.1.B. INPLANTING

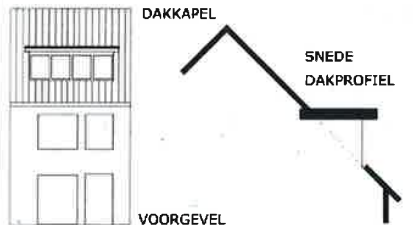
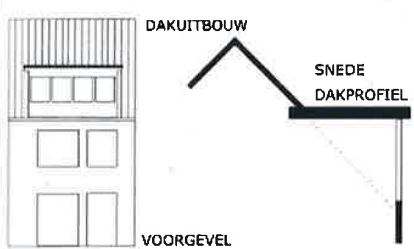
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"><li>- Bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst.</li><li>- Bouwvrije zijdelingse stroken: strook waarbinnen geen constructies mogen worden opgetrokken.</li><li>- Gevelbreedte: breedte van de voorgevel</li><li>- Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.</li></ul>	<p><b>BOUWLIJN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li></ul> <p><b>BOUWVRIJE ZIJDELINGSE STROOK</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- minimaal 3 m naast de bestaande grenzen voor de loten 3, 5 en 11, tenzij anders aangeduid op het plan</li><li>- voor lot 4: zoals aangeduid op het plan</li></ul> <p><b>MINIMALE GEVELBREEDTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zoals aangeduid op het verkavelingsplan : voor de halfopen bebouwingen: 7m. voor de gesloten bebouwing: de volledige perceelsbreedte</li></ul> <p><b>BOUWDIEPTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bouwdiepte gelijkvloers: maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan<ul style="list-style-type: none"><li>- loten 1 en 2: 12m</li><li>- loten 3 en 4: 11m</li><li>- loten 5,6,7,8,9,10: 11,5m</li><li>- lot 11: 10,5m</li></ul></li><li>- bouwdiepte verdieping: maximaal dezelfde als gelijkvloers, met een min. van 9 m.</li></ul>

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.</li><li>- Pas: niveau</li></ul>	<p><b>GESLOTEN- EN HALF-OPEN BEBOUWING:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tussen 5,60m en 6,40m Kroonlijsthoogte is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</li><li>- De kroonlijsthoogte kan herleid worden tot min. 3.50m mits het indienen van een gezamenlijke bouwaanvraag of het bijvoegen van een geregistreerde overeenkomst tussen de aanpalende eigenaars.</li></ul> <p><b>PAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.</li><li>- de vloerpas moet zo opgericht worden dat er probleemloos kan worden aangesloten op het openbaar domein met een maximumhelling van 4%</li></ul>

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"><li>- Materialen: materialen waarin de woning zal opgetrokken worden.</li></ul>	<p><b>MATERIALEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel (zullen eventueel gezamenlijk opgericht worden).</li><li>- de gemene muren in de groepswoningbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie.</li><li>- de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantw. materialen.</li></ul>

<p>- Dakvorm: vorm van het dak</p> <p>Balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen</li> </ul> <p><b>VOORGEVEL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De raamopeningen in de voorgevel dienen in totaal een minimale oppervlakte te hebben van minstens 10% van de totale voorgeveloppervlakte per bouwlaag.</li> </ul> <p><b>GESLOTEN- EN HALF-OPEN BEBOUWING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hellende daken (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn.</li> <li>- bij een gezamenlijke bouwaanvraag per bouwblok zijn alle dakvormen toegelaten (helling tussen 0° en 45°).</li> <li>- de nok ligt tussen 4,5 m en 5,5 m achter de voorbouwlijn</li> <li>- de dakhelling is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</li> <li>- het achterste dakvlak mag doorschieten zonder dat de dakhelling wijzigt</li> <li>- in het achterste dakvlak zijn enkel dakvlakramen toegelaten</li> </ul> <p><b>BALKONS, DAKKAPEL EN DAKUITBOUW</b> De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad.</p> <p>De inrichting van een dakkapel is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op minstens 1 meter teruggetrokken van de voorgevellijn</li> <li>- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard</li> <li>- op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels</li> <li>- maximaal 50% van de totale gevelbreedte</li> </ul> <p>De inrichting van een dakuitbouw is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sluit aan op de voorgevellijn</li> <li>- de halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard</li> <li>- op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of zijgevels</li> <li>- maximaal 50% van de totale gevelbreedte</li> </ul>
--	---

### 2.1.E. GARAGE / CARPORT / BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garage / carport / bijgebouwen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garages onder het niveau van de straat zijn verboden</li> <li>- minimum één autostaanplaats / parkeerplaats per woonegelegenheid</li> <li>- indien gekozen wordt voor een inbandige garage moet minstens een voorgevelbreedte van 7 m aanwezig zijn.</li> </ul>

- voor de loten 1 en 2 zijn geen inbandige garages toegelaten.
- de loten 5 tem 10 moeten een inbandige fietsenberging voorzien



### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. OPPERVLAKTE ACHTERTUINZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Achtertuintzone is de zone van de achtergevel tot aan de achterste perceelsgrens	- Absoluut minimum 6 meter diep en minstens 60m <sup>2</sup> voor eengezinswoningen

#### 3.2. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen zijn verboden.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
inrichting van de achtertuintzone	- zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens. - Minimaal 50% van de achtertuintzone moet met levend groen worden ingericht. De overige 50% mag gebruikt worden voor de aanleg van verharding (i.f.v. bijgebouwen, terrassen, paden, zwembaden, siervijvers, ...).
inrichting van de zone voor aansluitputjes	- Per bouwperceel mag maximaal 40m <sup>2</sup> aan losstaande bijgebouwen geplaatst worden. Deze oppervlakte wordt meegerekend bij de verharding in de achtertuinstrook. - de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt.
inrichting van de bouwrijpe zijdelingse strook	- Zone voor aansluitputjes mag volledig verhard worden. - Binnen deze zone zijn constructies verboden - Verharding is enkel toegelaten in functie van een tuinpad of een parkeerplaats. De verharding van een parkeerplaats kan enkel met waterdoorlatende materialen.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Erfscheidings: afsluitingen tussen de erven	- Bij gekoppelde bebouwing mag in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel, de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen. - Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte). - De straatafsluiting mag max. 0,70 m hoog bedragen: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking.

#### 4. INFRASTRUCTUUR OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Infrastructuur = verlichtingspaal, nutsvoorzieningen, boordstenen, bomen, parkeerplaatsen.....	Als er aan de bestaande infrastructuur wijzigingen moeten aangebracht worden: <ul style="list-style-type: none"><li>- dient dit tijdig aangevraagd ;</li><li>- alle kosten die uit de eventuele aanvraag voortvloeien, zijn ten laste van de aanvrager ;</li></ul> Het is evenwel de bedoeling dat de huidige infrastructuur in zijn huidige vorm behouden dient te blijven.

Provincie Antwerpen

GEMEENTE Beveren  
Deelgemeente Melsele  
Ontwerp verkaveling Schoolstraat

## WEGEN- EN RIOLERINGSWERKEN

### BESCHRIJVING VAN DE UIT TE VOEREN INFRASTRUCTUURWERKEN

De werken hebben tot doel de aanleg van de wegen- en rioleringsinfrastructuur op de hoger vermelde verkaveling, met een rijwegverharding in gekleurde betonstraatstenen, kantsteen in geprefabriceerd beton, rioleringen in PP-buizen (DWA), en poreuze betonbuizen (RWA).

De nieuwe wegen in de ontworpen verkaveling zullen worden aangelegd volgens het getekende dwarsprofiel en grondplan.

Een groenplein met reeds bestaande te behouden bomen, omkaderd met een beukenhaag.

#### Bijzondere administratieve bepalingen

Bestek :

Op de werken zullen van toepassing zijn de administratieve en technische bepalingen van het standaardbestek 250 voor de wegenbouw, versie 4.1, en de aanvulling gemeentelijke riolering

Plans :

zullen definitief worden opgemaakt na de gebeurlijke goedkeuring van de verkaveling.

Werken :

de werken zullen voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen van Beveren

Toezicht :

de werken zullen worden uitgevoerd onder toezicht van de technische dienst van de gemeente Beveren

Kwaliteit van de werken en leveringen :

alle door de aannemer te leveren materialen zijn nieuw, behoudens uitdrukkelijke andersluidende bepalingen op de plannen en in het bestek.

Herzieningsverrekeningen :

volgens de bepalingen die van toepassing zijn op de aannemingen van werken behorende tot de bevoegdheid van het Nationaal Paritair Comité van het bouwbedrijf.

Betalingen :

in maandelijkse afkortingen.

Waarborgtermijn :  
vastgesteld op twee jaar, voor alle werken, volgend op de datum van de voorlopige aanvaarding.

### Uitvoering der werken

PP-buizen:  
Buizen in poreus beton  
Geprefabriceerde boordstenen

PVC-buizen voor straatkolk- en huisaansluitingen

Rijweg in betonstraatstenen 220.110.100 mm,

Verkeerstekens :  
materiaal en plaatsing volgens de algemene omzendbrief nopens de wegsignalisatie, uitgave 1963, en de reeks herziene delen ervan, en volgens het M.B. van 11.11.1976 nopens de minimum afmetingen en bijzondere plaatsingsvoorwaarden.

Wachtscheden :  
teneinde de opbraak der uitgevoerde bestratingen te voorkomen, zullen op de plaatsen aangeduid door de nutsmaatschappijen, wachtscheden worden geplaatst, om doorgang te geven aan de later aan te leggen nutsleidingen.

Nutsleidingen :  
voor het aanleggen van de openbare nutsleidingen wordt het gemeentebestuur verzocht de kostenramingen te vragen aan de betrokken maatschappijen.

Alle materialen en uitvoering dienen te voldoen aan SB 250 versie 4.0, hfdst 3

De berekening volgens de gewestelijke verordening in zake hemelwater werd bijkomend op het grondplan verduidelijkt.

---

Handtekening(en)