

**Uittreksel**  
**College van burgemeester en schepenen**  
**4 september 2023**

Aanwezig: Luc Van Hove, Burgemeester - Voorzitter  
Van Staeyen Steven, Lauwereys Jelle, Maes Mieke, Schepen  
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Geens Joris, Willems Rudolf, Schepen

**VERLENEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST VOOR HET BOUWEN VAN EEN  
VRIJSTAANDE EENGEZINSWONING EVENTUEEL MET BIJGEBOUW – MOLENHEIDE 128**

**Dossiernummer gemeente: 2023.01**

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

Gelet op het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode', goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 september 2022.

Gelet op de aanvraag ingediend door Koyen Jan (landmeter) met als contactadres Buizelstraat 22 te 2320 Hoogstraten, per beveiligde zending ontvangen op 3 juli 2023.

Gelet op de aanvraag die de volgende handelingen omvat: stedenbouwkundige handelingen.

**1. BASISGEGEVENS OVER DE AANVRAAG**

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Molenheide 128, 2242 Zandhoven, kadastraal bekend afdeling 2, sectie B, perceelnummer 340A.

Het betreft een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning eventueel met bijgebouw.



### **Vergunningshistoriek**

Er zijn geen historische stedenbouwkundige dossiers voor deze aanvraag.

### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden.

### **Adviezen**

Er dienden geen adviezen ingewonnen te worden.

## **2. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.**

De aanvraag is volgens het origineel gewestplan Turnhout goedgekeurd op 30 september 1977 gelegen in:

#### **Woongebieden**

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

#### **Agrarische gebieden**

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gesitueerd volgens een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Het betreft een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning eventueel met bijgebouw.

De zone voor de woning en het bijgebouw wordt volledig opgericht in het woongebied.

**De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming volgens het van kracht zijnde gewestplan.**

### **Wegenis**

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

### **Mer-screening**



De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Er diende geen screeningsnota of project-MER toegevoegd te worden aan de aanvraag.

### **Bouwcode**

Het betreft een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning eventueel met bijgebouw.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de regelgeving opgesteld in de bouwcode.

Gelet op artikel 52 van de bouwcode dat stelt: *“Deze bijgebouwen hebben een max. kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 5m. Voor bijgebouwen geplaatst tegen de perceelsgrens is de volledige hoogte van de gehele constructie beperkt tot 3m. De dakvorm is vrij, maar is in harmonie met het hoofdgebouw.”*

Overwegende dat de nokhoogte van de bijgebouwen 6 m mag bedragen en deze dient aangepast te worden naar 5 m.

**Bij de latere omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woning, bijgebouw of verhardingen dient de aanvraag steeds getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwcode. In het bijzonder wordt gewezen op de verplichting omtrent het voorzien van een groen dak bij platte daken, de beperking op verhardingen en de verplichting om hoogstammige bomen te voorzien.**

### **Goede ruimtelijke ordening**

De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande eengezinswoningen met bijgebouwen in de tuin, achtergelegen open weilanden en enkele bosgroepen. Het perceel is gelegen langs de Molenheide, een voldoende uitgeruste openbare weg, en heeft als bestemming volgens het gewestplan woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

De bouwzone voor de vrijstaande eengezinswoning met eventueel een bijgebouw wordt volledig opgericht binnen het woongebied. De straat is reeds bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen en het bebouwen van het perceel met een vrijstaande woning zal zich dan ook aansluiten aan de omgeving en zal een verdere invulling zijn van het woongebied. Het bebouwen van het perceel met een vrijstaande eengezinswoning is dan ook functioneel inpasbaar.

Overwegende dat het perceel momenteel onbebouwd is, maar de overzijde en de naastgelegen percelen reeds bebouwd zijn. De inplanting van de woning gebeurt op 12 m uit de as van de weg, op 6 m uit de rooilijn en wordt ingeplant op 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Omwille van de configuratie van het perceel heeft het perceel een schuin lopende bouwzone met aan de voorzijde een breedte van 16,42 m, achteraan een breedte van 16,10 m en een bouwdiepte van maximum 17 m. De kroonlijsthoogte van de eengezinswoning bedraagt maximum 7 m en een nokhoogte van maximum 12 m. De woning dient opgericht te worden met een maximum van twee bouwlagen, met een dakverdieping onder een hellend dak.

De bestaande woningen in de straat bestaan voornamelijk uit woningen met een gelijkvloers en een eerste verdieping vervaardigd onder een hellend dak. Het gabarit voorziet een bebouwing met een hogere kroonlijst en nokhoogte dan de naastgelegen woningen in de straat, doch betreft het geen schaalbreuk met de bestaande woningen gezien de nieuwere woningen verder in de straat hetzelfde gabarit hanteren. Het voorgestelde gabarit is gebruikelijk voor vrijstaande eengezinswoningen en sluit dan ook aan bij de hedendaagse bouwstijl.

Overwegende dat er bijgebouwen zijn toegelaten in de tuin, in de zone bestemd voor bijgebouwen op het inplantingsplan, op 10 m uit de achtergevelbouwlijn van de woning, met een maximumoppervlakte van 75 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw mag een kroonlijsthoogte bevatten van maximum 3 m en een nokhoogte van maximum 5 m (cfr. Beoordeling bouwcode). Het bijgebouw dient

opgericht te worden hetzij op 3 m afstand uit de perceelsgrens of vervaardigd tot tegen de perceelsgrens. Bijgebouwen op de perceelsgrens dienen vervaardigd te worden met plat dak. Het perceel is ruim genoeg om een woning met bijgebouw te verdragen, waarbij er voldoende ruimte overblijft voor groenaanleg.

Overwegende dat de bestemming van het perceel stelt dat er enkel een eengezinswoning mag worden opgericht met zorgwoning en complementaire functie (cfr. Vrijstellingsbesluit).

De typologie van de omgeving blijft bewaard met de inplanting van de vrijstaande eengezinswoning waardoor er kan gesteld worden dat deze zich inpast in de omgeving voor wat betreft de verschijningsvorm.

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste verharde weg in beton en voorzien van elektriciteit en een afzonderlijk fietspad.

Overwegende dat de niet-bebouwde delen van het perceel in woongebied dienen aangelegd te worden als tuin. Er kan gesteld worden dat er voldoende buitenruimte overblijft en de draagkracht van het perceel niet in het gedrang wordt gebracht. Er is voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid op het eigen terrein.

De schaal is in overeenstemming met de toegelaten en gebruikelijke hoofdgebouwen en bijgebouwen op dergelijke percelen en het veroorzaakt dan ook geen hinder.

Gelet op bovenstaande motivering aangaande de ruimtelijke ordening ter plaatse, de geldende regels en de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, meent de omgevingsambtenaar dat het aangevraagde verenigbaar is met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

### **Watertoets**

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) betreffende het algemeen waterbeleid moet de aanvraag getoetst worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid (de watertoets).

Artikel 8 § 1. Van dit decreet luidt als volgt:

*“De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...]. De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst.”*

De normen vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een vernieuwde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing bij een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, maar wel bij latere omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woning.

De inrichting is volgens de overstromingskaarten niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat én niet gelegen in pluviaal overstroombaar gebied volgens het huidig en/of toekomstig klimaat (bron: waterinfo.be).

### **3. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van de beoordeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en sluit zich hierbij aan.



BESLUIT:

Artikel 1.

Het stedenbouwkundig attest ingediend door Koyen Jan met als contactadres Buizelstraat 22 te 2320 Hoogstraten inzake het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning eventueel met bijgebouw, gelegen te Molenheide 128, 2242 Zandhoven kadastraal bekend afdeling 2, sectie B, perceelnummer 340A, wordt verleend.

Artikel 2.

De volgende voorwaarden of lasten worden opgelegd:

- **Gelet op artikel 52 van de bouwcode: de nokhoogte van het bijgebouw mag maximum 5 m bedragen en bij inplanting op de perceelsgrens moet het bijgebouw een plat dak hebben;**
- **Bij de latere omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woning, bijgebouw of verhardingen dient de aanvraag steeds getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwcode;**
- De nodige maatregelen moeten getroffen worden ter voorkoming van beschadiging en/of bevuilding van de openbare wegenis met zijn aanhorigheden;
- Alle kosten voor het doorvoeren van eventuele uitbreiding/aanpassingen van infrastructuur of nutsleidingen, om de aansluitingen te verwezenlijken, worden ten laste gelegd aan de eigenaar en/of zijn rechtsverkrijgenden;
- Voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Voldoen aan de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en aangepast grafisch plan die als bijlage worden bijgevoegd aan dit stedenbouwkundig attest.

**Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.**

**Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn. Op basis van artikel 78 van het omgevingsvergunningsdecreet heeft een omgevingsvergunning een zakelijk karakter en wordt zij verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.**

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Annick Smeets  
Algemeen directeur

Luc Van Hove  
Burgemeester - Voorzitter

Getekend door: Annick Smeets (Signature)  
Getekend op: 2023-09-08 11:54:55 +02:0  
Reden: Ik keur dit document goed



Voor eensluidend uittreksel,  
Zandhoven, 4 september 2023

Getekend door: Lucas Van Hove (Signature)  
Getekend op: 2023-09-08 20:58:10 +02:0  
Reden: Ik keur dit document goed

Van Hove Lucas



Annick Smeets  
Algemeen directeur

Luc Van Hove  
Burgemeester

