

GEMEENTE BONHEIDEN

**VERKAVELING VOOR WONINGBOUW
DE BERGEN**

KADASTRALE NUMMERS: SECTIE C, NR. 70 G

AANTAL LOTEN: 2 (1A,2A)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

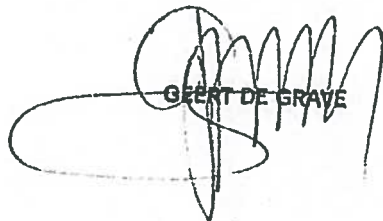
BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE BESTENDIGE DEPUTATIE
VAN DE PROVINCIE RAAD VAN ANTWERPEN DD. 10/10/02
IN OPDRACHT:

DE PROVINCIEGRIFFIER,
(w.g.) DAT INY TOELEIJ

DE VOORZITTER,
(w.g.) LUDO HELSEN

VOOR ENTRENDENDE KOPIE:
VOOR DE PROVINCIEGRIFFIER:

DE PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR,


GEERT DE GRAVE



ARTIKEL 1. : ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **Aaneengesloten gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
2. **Achtergevelbouwlijn** : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
3. **Bouwvrije voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte gelegen tussen de rooilijn en de voorgevellijn;
4. **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 voor hoofdgebouwen;
5. **Dakbasis** : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
6. **Dakvenster** : uit het dakvlak vooruitspringend venster;
7. **Gegroepeerde bebouwing** : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
8. **Gekoppelde bebouwing** : bebouwingswijze waarbij gelijkvormige gebouwen geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
9. **Huizenblok** : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
10. **Kopgebouw** : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
11. **Uitbouw** : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
12. **Voorgevelbouwlijn** : denkbeeldige lijn die op de 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;
13. **Vrijstaande gevel** : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd;
14. **Vrijstaand gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;

15. **Zadeldak** : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen;

1.02. (....)

1.03. Interpretatie 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 het materiaal van gevels of 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.

1.04. 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 aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art.49 van het decreet betreffende ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1. Dakvensters

a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :

1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten;

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten;
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden;
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt;

2) Plaats van oprichting :

- op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel;

3) Afmetingen :

- maximumbreedte : $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m;
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van hoofdgebouw;

2. Kroonlijsten

a) Bij vrijstaande gebouwen : lijstgoot is niet verplicht.

b) Bij aangesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst worden voorzien van een lijstgoot met een oversteek van :

- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
- 0,20 m à 0,30 m aan de overige gevels;

3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

1) Uit de voorgevel :

onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid.

i) Erkers, balkons : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.

ii) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

2) Uit de vrijstaande zijgevel :

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

3) Uit de achtergevel :

i) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens.

ii) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

b) Bij vrijstaande bebouwing :

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

4. Erfscheidingen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in volgende artikelen :
- 1) In de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte behoudens de posten naast de ingang, 0,40 m niet overschrijdt.
 - 2) In de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg : muur in baksteen of in betonplaten met een maximumhoogte van 2m;
 - 3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok;

5. Hellende op- en afritten

In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6. Wijzigen van bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het trottoirniveau.

7. Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van het bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8. Autogarages in de bouwvrije stroken

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

a) Plaatsing :

1) In de zijtuinstroken :

- de voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook;
- een zijgevel op de perceelsgrens;

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :

- voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen
- maximumbreedte 3 m; maximumdiepte 6 m;
- een zijgevel op de perceelsgrens;

b) Bouwhoogte :

Gemeten van het troittoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m

c) Gevelmaterialen :

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen
- overige gevels : baksteen;

d) Dakvorm

Plat dak.

Nota

De oprichting van een dergelijke autogarage 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, op de zijgrens waarvan de autogarage 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;

ARTIKEL 2. : PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING (1A, 2A)

2.01. Strook voor de hoofdgebouwen

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

1. Bestemming : Eengezinshuizen

2. Bebouwingswijze : Vrijstaand

3. Plaatsing van de Gebouwen

1) Voorgevel

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn ofwel zich bevinden in een strook van 3 m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn

2) Achtergevel

Op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

3) Zijgevels

Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4. Afmetingen van de gebouwen

a) Voorgevelbreedte

Minimum 7 m

en maximum zoals aangeduid op het plan

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek:

Maximum 6 m

5. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm

Schuin dak met helling van minimum 35° en maximum 55°

Plat dak is toegestaan op uitbouwen

b) Materialen

1) Voor gevels:

Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geleverd in lichte kleur

2) Voor bedekking van de schuine daken :

pannen of leien

2.02. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen
en de achtergrens van het perceel

Bebouwing

- * Behoudens de houten tuinhuisje van maximum 12 m² oppervlakte opgericht op minimum 5m afstand van de achtergevelbouwlijn en op minimum 2m afstand van de perceelsgrenzen :
- * geen constructies toegestaan

2.03. Bouwvrije voortuinstrook

Diepte 20m, zoals aangeduid op het plan

1. Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4° :
alle constructies verboden;
met inbegrip van hellende op- en afritten

2. Welstand

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

2.04. Bouwvrije zijtuinstroken

Breedte 3m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceelen zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8° :
alle constructies verboden;
met inbegrip van hellende op- en afritten



Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen

ROBR/02-261/evm

BESLUIT VAN DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD

Gelet op het besluit van 12 juni 2002 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij aan mevrouw Amelia Van Campenhout-Portael, wonende te Mechelen, Kievitstraat 3, de vergunning wordt geweigerd tot het verkavelen van een terrein gelegen De Bergen, sectie C, nr. 70 g;

Overwegende dat dit besluit aan betrokkene ter kennis gebracht werd op 20 juni 2002;

Gelet op het aangetekend schrijven van 8 juli 2002 van mevrouw Amelia Van Campenhout-Portael waarbij, binnen de door de wet gestelde termijn, tegen voormeld besluit van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden beroep wordt ingesteld;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning weigerde op basis van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar van het bestuur ruimtelijke ordening, samengevat als volgt : de verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd vermits ze de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt en het eigendom is bestemd om één geheel te blijven en aldus bebouwd te worden met een vrijstaande eengezinswoning;

Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied met landelijk karakter gelegen is, met achterliggend landschappelijk waardevol bosgebied; dat het betrokken woongebied bestemd is voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; dat het betrokken bosgebied bestemd is voor het bosbedrijf; dat enkel gebouwen toegelaten zijn, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk; dat voor landschappelijk waardevolle gebieden bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen;

Overwegende dat bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 het tracé van de geplande gewestweg, die over het perceel liep, geschrapt werd;

Overwegende dat de aanvraag het verkavelen beoogt van een perceel, met een oppervlakte van $\pm 4.100 \text{ m}^2$, in twee percelen voor vrijstaande bebouwing, met een perceelsbreedte, gemeten op de rooilijn, van $\pm 20\text{m}$;

Overwegende dat volgens het gewestplan, zoals hoger vermeld, het eigendom deels gelegen is in woongebied met landelijk karakter in functie van de voorliggende weg en deels in landschappelijk waardevol bosgebied;



Overwegende dat een deel van de nieuwgevormde kavels zich situeert in het landschappelijk waardevol bosgebied; dat dit achterliggend gedeelte uit de verkaveling moet worden gesloten; dat daardoor de strook voor binnenplaatsen en tuinen kleiner wordt, maar nog steeds kan aanvaard worden;

Overwegende dat de nieuw gevormde kavels ingeplant zijn onder een zeer schuine hoek ten aanzien van de as van de weg; dat er hierdoor zeer moeilijk te bebouwen bouwstroken ontstaan;

Overwegende echter dat in de wijde omgeving nog vergelijkbare kavels werden gevormd; dat, wanneer de aanvrager een concreet gegeven aanbrengt waaruit kan worden afgeleid dat in gelijke of in vergelijkbare omstandigheden aan anderen een vergunning werd gegeven die hem wordt geweigerd, hij aantoont dat het gelijkheidsbeginsel - vervat in art. 6 van de grondwet - geschonden is (R.v.St., nr. 44.810, 4 november 1993); dat ons college van oordeel is dat ook aan betrokkene deze schuine percelering moet worden toegestaan; dat bovendien een architect een ontwerp moet kunnen maken dat aangepast is aan de bijzondere situatie van de perceelsgrenzen;

Overwegende dat art. 3 § 4, van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, van toepassing is; dat een dergelijk openbaar onderzoek georganiseerd werd en er naar aanleiding hiervan geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat, ingevolge art. 2, 5 ° van het besluit van de Vlaamse regering inzake adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, het advies gevraagd diende te worden van de administratie bos en groen; dat deze dienst op 19 september 2001 van oordeel is dat het terrein bebost is in de zin van art. 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990; dat derhalve, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing, een compensatievoorstel van betrokkene werd goedgekeurd en dat dit moet betaald worden vooraleer vergunning kan worden verleend; dat ons college echter niet instemt met de voorwaarde van bos en groen om een uitweg te voorzien vanuit het achtergelegen deel bosgebied naar de straat;

Overwegende dat om die reden vergunning wordt verleend voor het in het rood gewijzigde plan, mits uitsluiting van het gedeelte dat ligt in het landschappelijk waardevol bosgebied (kavels 1b en 2b), mits naleving van het advies van de administratie bos en groen d.d. 19 september 2001 m.b.t. het compensatievoorstel en mits naleven van de bijhorende verkavelingsvoorschriften; dat dan ook akkoord wordt gegaan met het gunstig advies van het schepencollege in beroep van 12 juni 2002;

Gehoord : mevrouw A. Portael, beroeper, de heer M. Van Campenhout, echtgenoot van beroeper en de heer L. Schroven, landmeter van beroeper;



Gelet op het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 53 § 2;

Overwegende dat tegen onderhavige beslissing een beroep tot nietigverklaring, al dan niet voorafgegaan door of vergezeld van een beroep tot schorsing, kan worden ingesteld bij de Raad van State; dat een dergelijk beroep dient te geschieden per aangetekend schrijven, te richten aan de afdeling Administratie van de Raad van State, Aarlenstraat 92 - 104 te 1040 Brussel, binnen een termijn van 60 dagen die ingaat de dag waarop deze beslissing wordt betekend; dat de rechtspleging hiervoor vervat is in de procedurereglementen van de Raad van State;

B e s l u i t

Artikel 1. - Het beroep van mevrouw Amelia Van Campenhout-Portael tegen het besluit van 12 juni 2002 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, tot weigering van de vergunning voor het verkavelen van een terrein, gelegen De Bergen, sectie C, nr. 70 g, wordt ingewilligd voor het in rood gewijzigde plan, mits uitsluiting van het gedeelte dat ligt in het landschappelijk waardevol bosgebied (kavels 1b en 2b), mits naleving van het advies van de administratie bos en groen d.d. 19 september 2001 m.b.t. het compensatievoorstel en mits naleven van de bijhorende verkavelingsvoorschriften

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 Bonheiden en aan de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor ruimtelijke ordening.

Antwerpen, in zitting van 10 oktober 2002.

Aanwezig : de heer L.Helsen, Voorzitter, de heer J. Geuens, mevrouw M. De Graef en de heren M. Wellens en C. Masson, leden en de heer D. Toelen, Provinciegriffier.