



Gemeente **BONHEIDEN**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Rijmenam Sleestraat

2 B 265R,2

Stedenbouwkundige Voorschriften 014/0433

- 6 DEC. 2002

Gevoegd bij het Advies van
de Gemachtigde Ambtenaar

GEREGISTREERD MECHELEN 2° KANTOOR
xes BLAD(EN) gesn..... VERZENDING(EN)
BOFK 6/62 R:AD 28 VAK 2A...
OP 27 DEC 2002
ONTVANGEN VUFENTWINTIG EURO
DE ONTVANGER ai,
(25,00 €)



LAUWERS M

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Am.' followed by a flourish and another signature.

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze 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 voorgevelbouwlijn ;
- 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** : bebouwingwijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken
- 8) **Gekoppelde Bebouwing** : bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, 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 een 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 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.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften (enkel van toepassing bij bestaande verkavelingen vergund voor 01/05/2000)

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 de Ruimtelijke Ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 blijven van toepassing voor verkavelingen vergund voor 01/05/00

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 : 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 het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten 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 overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20 m à 0,50 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 :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Luidfels : 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 :
a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
b) 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 gevel of bedekt 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 de volgende artikelen :

- 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;
- 2) in de zijtuinstrook :
- indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m ;
- indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximumhoogte van 2 m ;
- 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 maximumhoogte van 2 m ;
- bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op perceelsgrenzen.

5° Hellende op- en afritten : in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf : in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau

7° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen 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 trottoirniveau 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

Noot:

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 en 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 rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

Hemelwaterputten

Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 1999 (BS van 28 augustus 1999) kan bouwvergunning voor het bouwen of herbouwen van eengezinswoningen enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. hemelwaterput dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw.

De hemelwaterput moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de inhoud bedraagt minstens 3000 liter;
2° de hemelwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw;
3° een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten;
4° de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenwederafvoer van de openbare riolering. Indien voorzieningen niet voorhanden zijn wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering.

Van de verordening zijn vrijgesteld:

- 1° eengezinswoningen die opgericht worden met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrenzen en met een gevelbreedte van minder dan 6 meter langs de straatzijde;
2° eengezinswoningen die opgericht worden op percelen kleiner dan 3 are (300 m²)

.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

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

- Bestemming : **Eengezinshuizen**

- Bebouwingswijze : **Vrijstaand**

- Plaatsing van de Gebouwen
 - a) 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

 - b) Achtergevel
Op minimum **8 m** achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

 - c) Zijgevels
Op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

- 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 ; Nokhoogte maximum 11 m

- Welstand van de Gebouwen
 - a) Dakvorm
Schuin dak met helling van minimum **35°** en maximum **55°**
Plat dak is toegelaten op uitbouwen

 - b) Materialen
 - 1) Voor de gevels :
Alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen maximum oppervlakte van 25 % van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.

 - 2) Voor bedekking van schuine daken :
pannen, leien, zink, koper



2.02. Strook voor Binnenplaatsen en Tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen
en de achtergrens van het perceel

1° Bebouwing

Tuinhuisjes op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw

2° Plaatsing van de Gebouwen

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw :

Op minimum **5 m** achter de strook voor hoofdgebouwen

b) Overige gevels :

op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen

Gevels op de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteenmetselwerk te paard op de perceelsgrens.

3° Bouwhoogte

Kroonlijst- én nokhoogte : maximum 3 meter

4° Welstand

Materialen :

1) Voor de gevels : massief hout

2) Voor de bedekking van schuine daken : pannen

Voor de bedekking van platte daken : dakvilt

c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

2.03. Bouwvrije Voortuinstrook

Diepte , gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn ,
zoals aangeduid op het plan

1° Bebouwing

Behoudens de afsluitmuurtjes, 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 **3 m** , gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel ,
zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

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



3.01 Hoogstammen

1° Bestaande hoogstammen

Teneinde het behoud van de op het terrein van deze verkaveling bestaande bomen zoals aangeduid op het plan "bestaande toestand", deel uitmakend van de verkavelingsaanvraag, te verzekeren, moeten bij elk werk volgende **beschermings- en verzorgingsmaatregelen** worden in acht genomen en verplicht opgelegd in de bestekken :

Binnen een omtrek van 5 m uit de stam mogen geen gebouwen worden opgericht noch een werk uitgevoerd. De stam dient gedurende het werk te worden beschermd door bijvoorbeeld het aanbrengen van een omheining.

Indien in de buurt wordt bemaald dient water aan de boom te worden gegeven.

Het is niet toegelaten :

- takken te verwijderen omwille van het werk;
- in de wortelzone op te hogen of af te graven tijdelijk te stapelen met zwaar materieel te komen

2° Nieuw aan te planten hoogstammen

Teneinde de verkaveling te integreren binnen het groene karakter van de omgeving worden bijkomende maatregelen opgelegd.

Per kavel dienen binnen de twee jaar na ingebruikname van de **woning minstens vier streekeigen hoogstammige bomen aangeplant te worden op de kavel.**

Vanzelfsprekend dienen de afstandsbepalings van het burgerlijk wetboek gerespecteerd te worden.

Deze bomen dienen als dusdanig onderhouden en verzorgd te worden. De beschermingsmaatregelen zoals bepaald onder "1° bestaande hoogstammen" hierboven, zijn ook voor deze nieuwe aanplantingen integraal van toepassing.