



**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN DE BOUW- EN VERKAVELINGSVERORDENING IN DE GEMEENTE AARTSELAAR.**

**DE VLAAMSE MINISTER VAN OPENBARE WERKEN,  
VERVOER EN RUIMTELIJKE ORDENING,**

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid op de artikelen 58, 57,60, 61 en 62;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 1995 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 22 september 1997;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 1992 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 20 januari 1993 en van 7 oktober 1993;

Gelet op de beslissing van 22 september 1994 van de gemeenteraad van Aartselaar houdende vaststelling van een bouw- en verkavelingsverordening;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, gegeven op 11 april 1996;

Overwegende dat in artikel 2, §5 de woorden "groene zones" niet kunnen worden goedgekeurd, aangezien het decreet niet in de mogelijkheid van gratis grondafstand van groene ruimtes voorziet;

Overwegende dat artikel 6, tweede lid niet kan worden goedgekeurd, aangezien een bouwverordening geen financiële regelen kan opleggen;

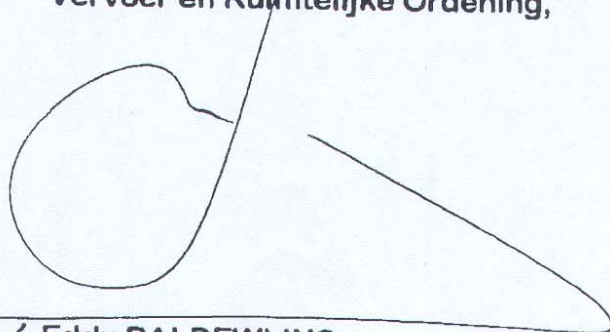
## BESLUIT

Enig artikel. De beslissing van 22 september 1994 van de gemeenteraad van Aartselaar houdende vaststelling van een bouw- en verkavelingsverordening, wordt goedgekeurd mits uitsluiting van de woorden "groene zones" in artikel 2, § 5 en van het tweede lid van artikel 6.

24 NOV. 1997

Brussel,

De Vlaamse minister van Openbare Werken,  
Vervoer en Ruimtelijke Ordening,



Eddy BALDEWIJNS.

Voor een afsluitend afschrift

Arch. S. VAN ROSSUM  
adjunct van de directeur

## BOUW- en VERKAVELINGSVERORDENING

### DEEL 1 : VERKAVELINGEN - LASTEN

#### Artikel 1 :

De lasten die de bevoegde overheid aan de verkavelingsvergunning verbindt teneinde bouwrijpe kavels te bekomen, worden in een verkavelingsovereenkomst tussen het gemeentebestuur en de verkavelaar vastgelegd.

#### Artikel 2 :

Volgende lasten worden aan de afgifte van de verkavelingsvergunning verbonden en aan de verkavelaar opgelegd :

##### § 1 aanleggen van wegenis, voetpaden, riolering en bijhorigheden

- alle kosten van de grondwerken, aanleg van wegenis, voetpaden, fietspaden, pleinen, wegsignalisatie en riolering en de aansluiting op de bestaande infrastructuur, met inbegrip van de studie- en controlekosten van deze infrastructuur, zijn ten laste van de verkavelaar.
- de plans en de bestekken moeten ter goedkeuring aan de bevoegde overheid worden voorgelegd. Een cliché van de plannen dient aan de bevoegde overheid kosteloos ter beschikking te worden gesteld.

##### § 2 aanleggen van beplantingen

- voor de aanleg van beplantingen dient de verkavelaar een forfaitaire som aan het gemeentebestuur te betalen. De kosten ervan worden bepaald door het gemeentebestuur op basis van het aantal en de werkelijke kostprijs ervan.
- in zoverre de beplantingen door de verkavelaar zelf worden aangelegd, wordt geen forfaitaire som geëist. In dit geval dient de beplanting te worden voorzien in het bestek van de infrastructuurwerken, hetzij in een afzonderlijk bestek, ter goedkeuring voor te leggen aan de bevoegde overheid.

### § 3 aanleg en aanpassing van nutsleidingen

- de aanleg en de aanpassing van de nutsleidingen, zoals elektriciteit, gasleiding, TV-distributie, telefoon, waterleiding met brandkranen en openbare verlichting met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net zijn ten laste van de verkavelaar. De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden.
- de aanleg en de aanpassing van de nutsleidingen dient te geschieden in overeenstemming met de eisen van de betrokken nutsmaatschappijen.

### § 4 aanleg van groene ruimten

- bij een verkaveling van minstens 25 bouwkavels of waar bebouwing voor minstens 25 woonegelegenheden voorzien wordt, moet de nodige grond voor de aanleg van groene ruimten gereserveerd worden.
- de hiertoe benodigde oppervlakte bedraagt per 25 bouwpercelen het gemiddelde van de oppervlakte van de voorziene kavels met een minimum van 500 m<sup>2</sup>.

### § 5 grondafstand

- de gronden die ingelijfd dienen te worden in het openbaar domein (voor wegenis, voet- en fietspaden, groene zones) dienen kosteloos te worden afgestaan aan het gemeentebestuur.
- de metingsplannen voor deze grondafstand en de afpaling van de over te dragen gronden worden door en op kosten van de verkavelaar opgemaakt en uitgevoerd.

### Artikel 3 :

Tot naleving van de verplichtingen met betrekking tot de lasten van de verkaveling, zal de verkavelaar dienen te beschikken over een waarborg van een erkende bankinstelling ten belope van de totale kostprijs van de infrastructuurwerken en de eventuele forfaitaire sommen die aan de bevoegde overheid moeten worden ter hand gesteld.

Een attest hiervan zal door de erkende bankinstelling worden afgeleverd en door de verkavelaar aan de bevoegde overheid worden overhandigd.

## **DEEL 2 : BOUWVERGUNNING**

### Artikel 1 :

Onverminderd de bepalingen van artikel 44, paragraaf 1 van de organieke wet van 29.3.1962 op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, mag niemand zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van de bevoegde overheid :

- a) om het even welke constructie geheel of gedeeltelijk afbreken, vervangen of wijzigen, voor zover het niet gaat om serres kleiner dan 6 m<sup>2</sup>, afsluitingen in lichte constructie, tijdelijk constructies voor de installatie van bouwplaatsen, onderhoudswerken, inrichtingswerken en/of vernieuwingswerken, voor zover de functie van de lokalen of de gebouwen niet wordt gewijzigd;
- b) een verharding aanleggen of een grond gewoonlijk gebruiken als oprit of voor het parkeren van voertuigen of aanhangwagens;
- c) sport- en recreatieaccommodatie aanleggen (o.a. tennisveld, golfterrein, zwembad...);
- d) de dakbedekking wijzigen of vervangen voor zover het esthetisch uitzicht ervan wordt gewijzigd;
- e) een grond gewoonlijk gebruiken voor het verkopen of tentoonstellen van goederen (onder meer garageboxen, prefabwoningen, chalets, caravans, tuinhuisjes, aanhangwagens, tuinbenodigdheden, voertuigen, motorboten) of het plaatsen van allerlei verkoopkramen;
- f) een mast, pyloon of windmolen plaatsen;
- g) het gebruik van een gebouw wijzigen waardoor het geheel of gedeeltelijk zal worden gebruikt als :
- horecabedrijf (café, dancing, restaurant, hotel...)
  - recreatiecentrum (vb. lunapark, dansschool, schietstand...)
  - handelsvestiging
  - werkplaats of nijverheidsgebouw;
  - meergezinswoning (appartement, studio, kamerverblijf)
  - opslagplaats voor afvalstoffen;
  - garage, parkeerplaats of parkeergebouw;
- h) een grond gewoonlijk gebruiken voor het opslaan van afvalstoffen;
- i) windschermen, zonneschermen, markiezen aanbrengen;
- j) afvoerkanalen voor rook of verbrande gassen aanbrengen;
- k) op daken van gebouwen objecten plaatsen met publicitaire doeleinden, die een oppervlakte beslaan van meer dan 1 m<sup>2</sup>;
- l) in de landelijke gebieden, zoals voorzien bij art. 10 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, gewijzigd bij K.B. van 13.12.1978, :
- a. gronden ophogen, verlagen of nivelleren (reliëfwijzigingen kleiner dan een halve meter);
  - b. vijvers, sloten, grachten, poelen, veedrinkputten, stilstaande waters en dergelijke aanleggen, uitgraven, verbreden, rechtekken of dempen;

c. het rooien of anderszins verwijderen van struwelen, loofbossen, houtachtige beplantingen op weg- of waterwegbermen, van houtachtige beplantingen langs waterlopen, dijken of taluds, van oude heggen, hagen, houtkanten, houtwallen, bomenrijen en hoogstamboomgaarden.

Vrijgesteld van een afzonderlijke vergunning in het kader van de onderhavige bouwverordening zijn de periodieke bodembewerkingen in de landelijke gebieden, kaderend in de normale land- en tuinbouwactiviteiten.

#### Artikel 2 :

De grond die gelegen is tussen de rooilijn en de bouwlijn, mag niet worden verhard en/of gewoonlijk gebruikt worden voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens, tenzij er een vergunde garage of inrit naar een vergunde parking aanwezig is. Met het oog op een ander gebruik kan wel toelating worden gegeven voor het verharderen van deze zone, mits de oppervlakte van de verharding niet meer bedraagt dan 1/3 van de oppervlakte van deze zone, doch mag alleszins een oppervlakte beslaan, vereist voor het stallen van één personenwagen.

#### Artikel 3 :

De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen en dergelijke, moet in de mate van het mogelijke zo worden bepaald dat de aanwezige bomen op het bouwterrein alsook de laanbomen en straatverlichting op de openbare weg maximaal behouden kunnen blijven.

Aan de bouwvergunning kunnen bovendien door de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing bijzondere voorschriften toegevoegd worden met betrekking tot de beplantingen.

#### Artikel 4 :

De hoogte van alle woon- of verblijfklokken tussen vloer en plafond dient minimum 2,50 m te bedragen, onverminderd andersluidende specifieke reglementeringen.

#### Artikel 5 :

Bij het oprichten van woningen dient de muur op de perceelsscheiding tussen verschillende eigendommen te bestaan uit dragend baksteenmetselwerk met een minimale nominale dikte van 28 cm.

Andere constructiewijzen kunnen enkel aanvaard worden wanneer beide eigenaars zich uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord verklaren met deze constructiewijze in zoverre die voldoende waarborgen biedt qua stabiliteit, geluidsisolatie en veiligheid.

Een andere inplanting van de scheidingsmuur, namelijk naast in plaats van op de perceelsgrens kan slechts aanvaard worden mits schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aanpalend eigendom.

Artikel 6 :

Voor handels- en nijverheidsgebouwen geldt steeds de verplichting om tegen de perceelsgrenzen een groenscherm aan te leggen met een minimale breedte van 3 m, beplant met streekeigen hoog- en laagstammig gewas, dat een hoogte van minimum 2 m bereikt.

De beplanting moet worden aangebracht uiterlijk in het eerste plantseizoen dat volgt op het voltooiën van de bouwwerken. Ingeval het de omvorming van een bestaand gebouw met een oorspronkelijk andere bestemming betreft, geldt deze verplichting vanaf het gebouw na de omvorming gebruiksklaar is.

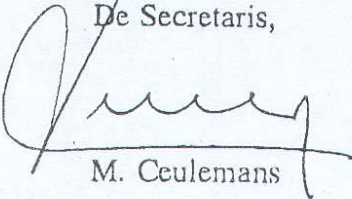
Tot naleving van de terzake opgelegde verplichting, zal van een bouwheer een financiële waarborg worden gevraagd ten bedrage van 500 F per m<sup>2</sup> aan te planten groenzone. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Het aldus berekend bedrag zal voor de afgifte van de bouwvergunning in de gemeentekas dienen te worden gestort.

Het waarborgbedrag zal eerst volledig worden terugbetaald nadat op verzoek van de bouwheer door de bevoegde gemeentedienst ter plaatse is vastgesteld dat aan de opgelegde verplichting is voldaan.

Aldus goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van **22 september 1994.**


NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

Op bevel:  
De Secretaris,

  
M. Ceulemans



De Burgemeester,

  
M. van den Abeelen

\*\*\*\*\*