



Provincie Vlaams-Brabant **VERKAVELINGSVERGUNNING**
Arrondissement
Halle-Vilvoorde
Gemeente Kampenhout

Formulier III
(Bijlage M.B. 16 augustus 2010)

Int. Nr. dossier gemeente: 1012

Ruimte en Erfgoed:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door HOUT PEETERS, Mechelsesteenweg 713, 3020 Herent en Geert Peeters, Mechelsesteenweg 713, 3020 Herent, ontvangen.

De aanvraag werd tegen ontvangstbewijs afgegeven op 13/10/2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 november 2017.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Aarschotsebaan 136 en Aarschotsebaan 140 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 332 K, (afd. 1) sectie A 333 H, (afd. 1) sectie A 349 B en (afd. 1) sectie A 349 C.

Beknorte beschrijving van de aanvraag/omgeving

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een bestaand perceel in 9 nieuwe loten, waarvan 8 voor woningbouw in een halfopen bebouwing

De aanvraag is gelegen in het gehucht Relst aan de noordzijde van de Aarschotsebaan. Het betreft een perceel dat gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan; en binnen de afbakening van het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 12 met een nabestemming voor wonen en nabestemming voor agrarisch gebied (deze bestemming gaat uiterlijk in op 10.12.2022 of bij eerdere herlokalisatie van de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij Peeters).

Op het huidige perceel is een stedenbouwkundig dossier tot afbraak van loods en opslagplaats (zagerij Peeters) lopende.

Historiek

Gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 12 .

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

advies gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 29/03/2018. Het eerste deel luidt ervan als volgt:

VERSLAG GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR:

JURIDISCHE BEPALINGEN

BEKNOPT BESCHRIJVING V/D AANGEVRAAGDE WERKEN OF HANDELINGEN & OMGEVING

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een bestaand perceel in 9 nieuwe loten, waarvan 8 voor woningbouw in een halfopen bebouwing

De aanvraag is gelegen in het gehucht Relst aan de noordzijde van de Aarschotsebaan. Het betreft een perceel dat gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan; en binnen de afbakening van het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 12 met een nabestemming voor wonen en nabestemming voor agrarisch gebied (deze bestemming gaat uiterlijk in op 10.12.2022 of bij eerdere herlokalisatie van de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij Peeters).

Op het huidige perceel is een stedenbouwkundig dossier tot afbraak van loods en opslagplaats (zagerij Peeters) lopende.

LIGGING

GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het gewestplan HALLE - VILVOORDE - ASSE (KB 07/03/1977) gelegen in een woongebieden met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden met landelijk karakter art. 5 en art. 6

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.

De bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden bij dit gewestplan bepalen het aantal woonlagen van de woningen op te hoogste twee.

De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bebouwing als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (APA / BPA / RUP)

De aanvraag situeert zich binnen de afbakening van het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 12 met een nabestemming voor wonen en nabestemming voor agrarisch gebied (deze bestemming gaat uiterlijk in op 10.12.2022 of bij eerdere herlokalisatie van de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij Peeters).

VERKAVELING

Niet van toepassing, de aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.

VERORDENINGEN

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dd. 05.06.2009 (trad in werking 01.03.2010) en latere wijzigingen is van toepassing.

De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd. M.n. de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, INFILTRATIE- EN BUFFERVOORZIENINGEN, deze is van toepassing op deze aanvraag en latere bouwaanvragen.

De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling, hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten (met gebruik van de provinciale aanstiplijst) is van toepassing.

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op deze aanvraag.

De Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelfen van grachten en onbevaarbare waterlopen, Goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 december 2012, is van toepassing op deze aanvraag.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen + wijzigingen is van toepassing op de aanvraag.

Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd dd. 09/11/1995.

BESLUIT

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije bedrijven, deelplan 12 is van toepassing.

Overeenstemming met bovenvermelde bepalingen

Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met voorschriften en plan van het goedgekeurd RUP.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

BESLUIT

De aanvraag is wat betreft de functie verenigbaar met de bovenbetreffende bepalingen.

ADVIEZEN / ERFDIENSTBAARHEDEN

EXTERNE ADVIEZEN

Conform artikel 4.7.16 §1 en §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden (volgende of geen) adviezen ingewonnen.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd aangevraagd op 13.11.2017. Hierop is tot nu toe geen reactie ontvangen.

INTERNE ADVIEZEN

Advies van de milieudienst

Niet van toepassing

Advies van de GECORO

Niet van toepassing.

PRIVATE ERFDIENSTBAARHEDEN – WEGENAANLEG

Op de plannen werd een erfdienstbaarheid aangeduid: erfdienstbaarheid van doorgang met een breedte van 3,30 meter aan de oostzijde van lot 1.

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werd een openbaar onderzoek ingesteld van 20 november 2017 tot en met 19 december 2017.

Er werden GEEN bezwaarschriften ingediend.

OMZENDBRIEVEN EN RICHTLIJNEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

VOLDOENDE UITGERUSTE WEG

Conform artikel 4.3.5. §1 t.e.m. §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De verkavelingsaanvraag heeft als hoofdfunctie "wonen".

MAXIMUM VOLUME BEDRIJFSWONINGEN

Conform artikel 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Niet van toepassing.

TOEGANKELIJKHEID OPENBARE WEGEN EN VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE GEBOUWEN

Conform artikel 4.3.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Niet van toepassing. De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied inzake publieke toegankelijkheid zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 05.06.2009 betreffende toegankelijkheid en voldoet aan de regels betreffende de toegang van personen met een functiebeperking.

ROOILIJN EN RESERVATIESTROOK

Conform artikel 4.3.8 §1 t.e.m. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

NOODZAAK TOT SOCIO-ECONOMISCHE VERGUNNING

Gezien het hier geen gebouw betreft dat een commerciële activiteit herbergt, is geen socio-economische vergunning noodzakelijk.

WATERTOETS

Het terrein is **niet** gelegen in overstromingsgebied.

Gezien er voldaan wordt aan de voornoemde stedenbouwkundige verordening kan men stellen dat aan de watertoets wordt voldaan.

Uiteraard dient de aanvrager het burgerlijk wetboek te respecteren in verband met het afvoeren van het eigen hemelwater op eigen terrein.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke & provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Het ontwerp (bouwaanvraag van 1 woning) moet een hemelwaterput van minimaal 5000 liter voorzien per nieuw gebouwde woning (De inhoud wordt berekend tijdens de bouwaanvraag en volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie en buffervoorzieningen).

De bepalingen van de verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juli 2013)
- MB 12 september 2014 - provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen
- MB 7 februari 2007 - provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen (B.S. 28/2/2007)
- MB 19 december 2012 - provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen (B.S. 15/1/2013)
- Provinciale stedenbouwkundige verordening, Inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken (dd. 7 juni 2005);

dienen strikt nageleefd te worden.

Riolering: Het plaatsen van een septische put is verplicht.

Het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel per bouwkaavel (DWA, RWA) is verplicht. Dit gebeurt tot aan de rooilijn met aparte inspectieputjes net voor de rooilijn op privé-terrein.

Een aansluiting op de openbare riolering is verplicht. De werken voor de rioolaansluiting op de openbare riolering zijn voor rekening van de bouwheer. Voor de aanvraag tot rioolaansluiting zie lijst nutsmaatschappijen.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAANBOD

De verkaveling beslaat een oppervlakte die 0.50 hectare niet overschrijdt, maw is de aanvraag niet onderhevig aan het decreet Grond & Panden, en is er geen sociale last van toepassing.

PROJECT MER

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Ligging

De aanvraag is gelegen in het gehucht Relst aan de noordzijde van de Aarschotsebaan. Het betreft een perceel dat gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan; en binnen de afbakening van het gemeentelijk RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 12 met een nabestemming voor wonen en nabestemming voor agrarisch gebied (deze bestemming gaat uiterlijk in op 10.12.2022 of bij eerdere herlokalisatie van de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij Peeters).

Op het huidige perceel is een stedenbouwkundig dossier tot afbraak van loods en opslagplaats (zagerij Peeters) lopende.

Aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 9 nieuwe bouwloten waarvan 8 voor halfopen bebouwing.

Lot 1: 841 m² met een bestaande halfopen bebouwing

Lot 2: 706 m² voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing.

Lot 3: 784 m² voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing.

Lot 4: 790 m² voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing.

Lot 5: 769 m² voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing.

Lot 6: 705 m² voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing.

Lot 7: 784 m² voor het oprichten van een woning in halfopen bebouwing.

Lot 8: 577 m² met een bestaande halfopen bebouwing

Lot 9 2768m² is bestemd om toegevoegd te worden in één geheel of in verschillende delen aan de voorliggende loten.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Elke kavel is bestemd voor 1 grondgebonden ééngesinswoning. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf, zorgwonen is toegelaten.

Er moet geparkeerd worden op eigen terrein.

Een garage is enkel mogelijk binnen het hoofdvolume ofwel in het gekoppelde bijgebouw.

Er worden geen reliëfwijzigingen aangevraagd.

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:

- Bouwlijn op 13 meter uit de as van de voorliggende weg of 8 meter achter de rooilijn.
- Bouwdiepte: gelijkvloers max 15 meter, verdieping max 12 meter, dakverdieping max 9 meter; max 13,5 over 2 bouwlagen is ook mogelijk
- Zijdelingse bouwvrije stroken van minimum 3 meter en zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Gabarit: bouwhoogte minimaal 3 meter, maximaal 7 meter

Vloerpeil maximaal 0,3 meter boven straatniveau

Gevelmaterialen: vrij te kiezen

Dakvorm: vrij te kiezen binnen het minimale en het maximale bouwvolume.

1 bijgebouw per nieuwe kavel van maximaal 40 m² op minimaal 10 meter achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²)

mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten.

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook aangelegd te worden.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenbeplanting.

Binnen de zone voor de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen worden binnen groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter nooit meer dan 3 meter bedragen.

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de voorschriften gevoegd bij het gemeentelijk RUP zonevrijebedrijven Deelplan 12.
- mobiliteitsimpact: beperkte invloed aangezien er 6 eengezinswoningen bijkomen. Parkeren wordt op het terrein opgevangen.
- schaal: de voorgestelde verkaveling komt qua schaal en verhouding overeen met de in de omgeving liggende bouwlotten
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: *de voorschriften geven een gabarit weer dat volledig in het bestaande woonweefsel kan worden geïntegreerd.*
- visueel-vormelijke elementen (esthetisch kwaliteit): geen opmerkingen
- cultuurhistorische aspecten: geen opmerkingen
- het bodemreliëf: er worden geen significante reliëfwijzigingen voorzien.
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: geen opmerkingen

CONCLUSIE

Om bovenvermelde redenen brengen de geplande werken de goede ruimtelijke ordening **niet** in het gedrang. Het project is stedenbouwkundig-architecturaal **wel** verantwoord.

Er wordt een **voorwaardelijk gunstig advies** afgeleverd gezien de aanvraag **voldoet** aan de juridische bepalingen en **verenigbaar** is met de goede ruimtelijke ordening.

Gunstig, als **voorwaarde** wordt opgelegd:

- Volgend voorschrift wordt aangepast: gabarit: kroonlijsthoogte maximum 6 meter, dakhelling maximum 45°, dakrandhoogte bij plat dak maximum 6,5 meter.
- Voor elke woongelegenheid moet minstens 2 autostaanplaatsen en/of autostalplaatsen worden voorzien gelegen binnen de grenzen van het bouwperceel. Het parkeren dient te allen tijde op eigen terrein te geschieden.
- De uitgebrachte adviezen maken integraal deel uit van deze aanvraag.
- Voor lot 1 & 2 wordt één bijgebouw van maximum 40 m² toegelaten, in de achtertuin op minimum 1 meter van alle perceelsgrenzen en op minimum 10 meter achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.
- Het voetpad ter hoogte van de nieuwe kavels moet aangepast worden in overleg met de dienst Openbare Werken van de gemeente. De breedte moet gebracht worden op 1,2 meter + 10 cm borduur en moet aangelegd worden afwaterend naar het openbaar domein met een helling van 2%.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 03/04/2018 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en schepenen geeft de

vergunning onder voorwaarden

af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning werd verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Volgend voorschrift wordt aangepast: gabarit: kroonlijsthoogte maximum 6 meter , dakhelling maximum 45°, dakrandhoogte bij plat dak maximum 6,5 meter.
- Voor elke woongelegenheid moet minstens 2 autostaanplaatsen en/of autostalplaatsen worden voorzien gelegen binnen de grenzen van het bouwperceel. Het parkeren dient te allen tijde op eigen terrein te geschieden.
- De uitgebrachte adviezen maken integraal deel uit van deze aanvraag.
- Voor lot 1 & 2 wordt één bijgebouw van maximum 40 m² toegelaten, in de achtertuin op minimum 1 me-ter van alle perceelsgrenzen en op minimum 10 meter achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.
- Het voetpad ter hoogte van de nieuwe kavels moet aangepast worden in overleg met de dienst Openbare Werken van de gemeente. De breedte moet gebracht worden op 1,2 meter + 10 cm borduur en moet aangelegd worden afwaterend naar het openbaar domein met een helling van 2%.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden aan de aanvrager, overeenkomstig art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet aan alle lasten en voorwaarden voldaan worden

namelijk,:

- er dient een tussenkomst betaald te worden voor het aansluitbaar maken van de percelen: INFRAX: totaal bedrag 16.952,61 Euro. (zie bijlage).
- voor De Watergroep dient niets voorzien te worden; (zie bijlage)
- U dient een kopie te bezorgen van de betalingen van deze onkosten, afgeleverd door de nutsmaatschappij INFRAX gericht aan de dienst stedenbouw van de gemeente Kampenhout.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

• Het plaatsen van een septische put is verplicht. Het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel per bouwkavel (DWA, RWA) is verplicht. Dit gebeurt tot aan de rooilijn met aparte inspectieputjes net voor de rooilijn op privé-terrein. Een aansluiting op de openbare riolering is verplicht.

De werken voor de rioolaansluiting op de openbare riolering zijn voor rekening van de bouwheer. Voor de aanvraag tot rioolaansluiting zie lijst nutsmaatschappijen.

U dient een kopie te bezorgen van de betalingen (en keuzes) van deze onkosten aan de dienst stedenbouw van de gemeente.

Met volgende punten dient rekening gehouden te worden

- **Slopen**: Sloopwerken en verwijderen van puin dienen selectief te gebeuren overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw.
- **Grondverzet**: In het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250 m³ grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250 m³ geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is.
- **Bronbemaling**: Indien bronbemaling toegepast wordt, dient dit gemeld te worden aan de milieudienst van de Gemeente Kampenhout conform de bepalingen van Vlare I.
- De werken zullen derwijze uitgevoerd worden dat zij noch het vrij verkeer, noch de goede afloop der water kunnen hinderen.
- **Aanvang der werken**: Vooraleer met de grond en/of bouwwerken te starten dient er contact opgenomen te worden met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente (tel. 016/65.99.08) teneinde de bouwlijn te kunnen controleren.
- De verkrijger van deze vergunning laat een plaatsbeschrijving, voorzien van de nodige foto's, opmaken van de rijweg en aanhorigheden (openbaar domein). Deze dient minstens één week voor de aanvang der werken bezorgd te worden aan de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. Indien dit niet gebeurt worden de rijweg en aanhorigheden geacht zich in perfecte staat te bevinden.
- Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de weguitrusting ingevolge het uitvoeren der bouwwerken zullen worden hersteld door de zorgen en op kosten van de verkrijger dezer vergunning. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij laattijdige herstelling der beschadigde weggedeelten deze te doen herstellen door een aannemer aan te stellen door de gemeente en alles op kosten van de verkrijger dezer vergunning.
- **Parkeren**: Het parkeren moet binnen de huiskavel worden opgevangen
- De verkrijger van deze toelating blijft verantwoordelijk voor alle schade die het uitvoeren van deze toelating aan anderen kan toebrengen.

Het gemeentebestuur heft een jaarlijkse belasting op de niet-bebouwde percelen in een niet-vervallen verkaveling.

De belasting wordt, tenzij het een wijziging betreft op een bestaande verkaveling, geheven vanaf het vierde jaar na het jaar waarin de vergunning wordt afgeleverd. U zal dan van het gemeentebestuur een aangifteformulier ontvangen dat u moet invullen en terugbezorgen aan het gemeentebestuur ten laatste op 31 januari van het aanslagjaar. Indien u van het gemeentebestuur geen aangifteformulier ontvangt in de loop van de maand januari moet u zelf het initiatief nemen om aangifte doen.

U vindt het belastingreglement en een aangifteformulier op de gemeentelijke website www.kampenhout.be

=> momenteel: <http://www.kampenhout.be/financien/belastingen-niet-bebouwde-percelen.php>.

Voor info en vragen kan u ook de financiële dienst contacteren op

016/659963 of financiedienst@kampenhout.be.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een termijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

REKENINGNUMMER VAN DE PROVINCIE INZAKE DE BEROEPSDOSSIERVERGOEDING

- Rekeningnr. 091 – 0106007 – 15 of IBAN: BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- **Verplichte mededeling:** "IST-RO-BVB-naam gemeente aanvraag + naam beroepsindiener".
- De dossiervergoeding bedraagt 62,50 € en dient gestort te worden op voorvermelde rekening.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan

het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

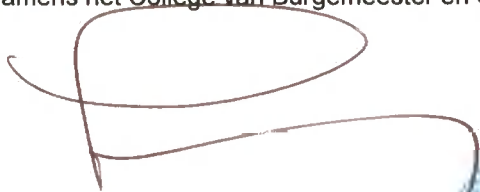
§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,


Gerry Croon
i.o. Gemeentesecretaris, wnd.




Kris Leaerts
Burgemeester

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.

AANVRAAG TOT HET BEKOMEN VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING.

Ref. Sted.:

Provincie:

Gemeente:

Vlaams-Brabant

Kampenhout

Aarschotsebaan 136-140

Kampenhout 1^{ste} afdeling

sectie A nrs. 332/k, 333/h, 349/b & 349/c

Aanvrager:

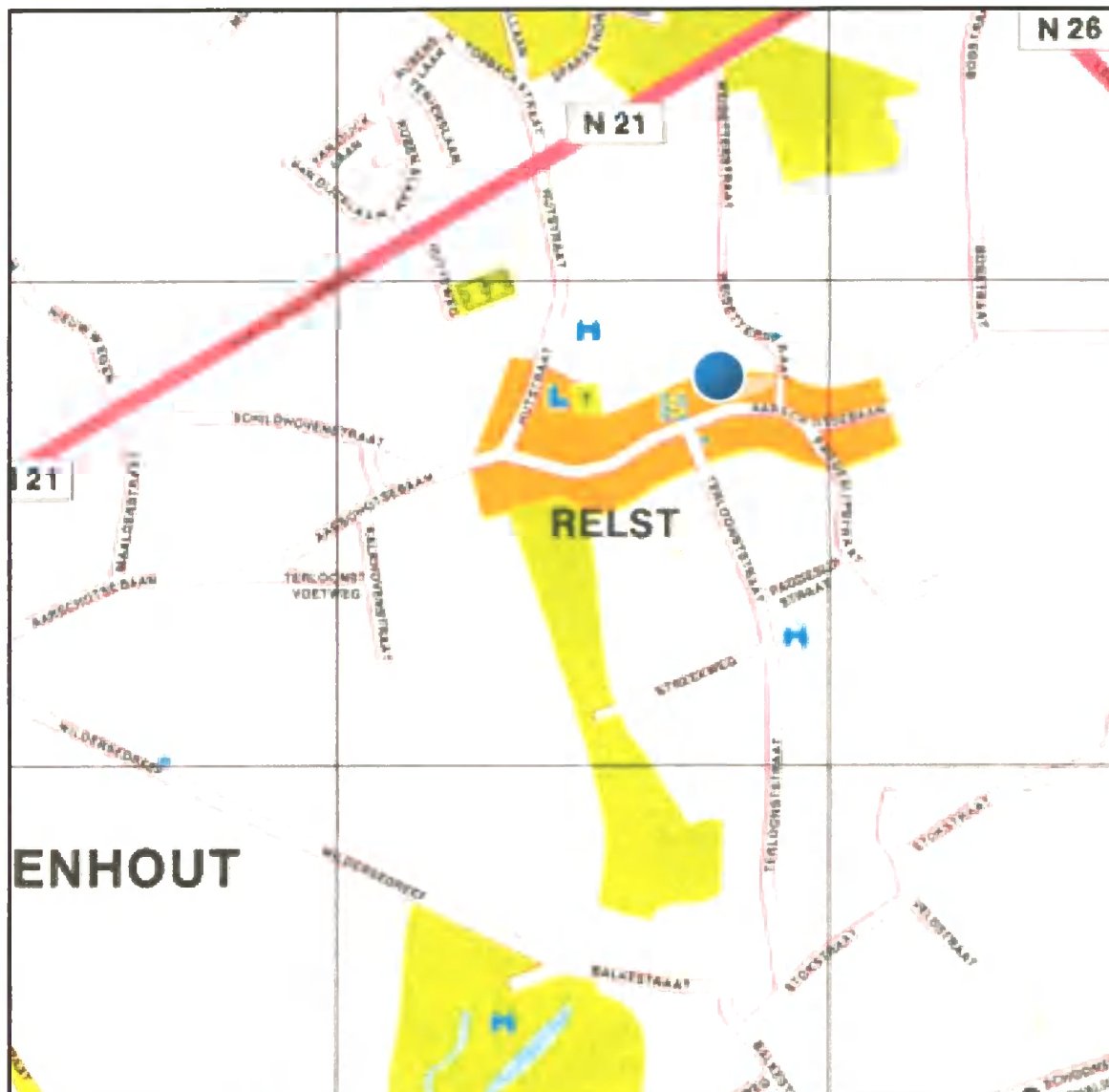
N.V. Peeters

dhr Geert Peeters

Mechelsesteenweg 713

3020 Herent

Liggingplan



Ligging verkavelingsaanvraag

AANVRAAG TOT HET BEKOMEN VAN EEN VERKAVELINGSVERGUNNING.

Ref. Sted.:

Provincie:

Gemeente:

Vlaams-Brabant

Kampenhout

Aarschotsebaan 136-140

Kampenhout 1^{ste} afdeling

sectie A nrs. 332/k, 333/h, 349/b & 349/c

Aanvrager:

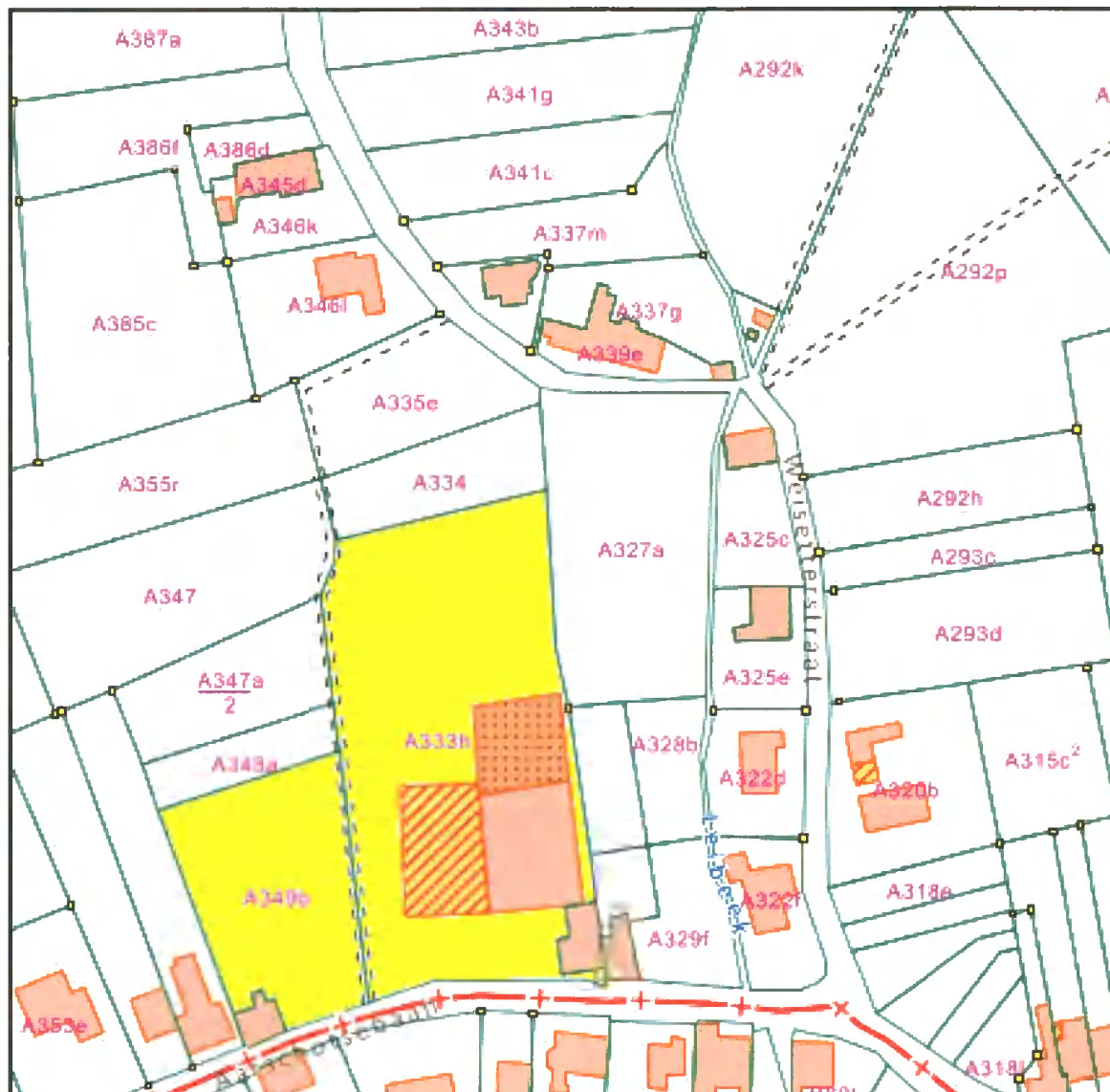
N.V. Peeters

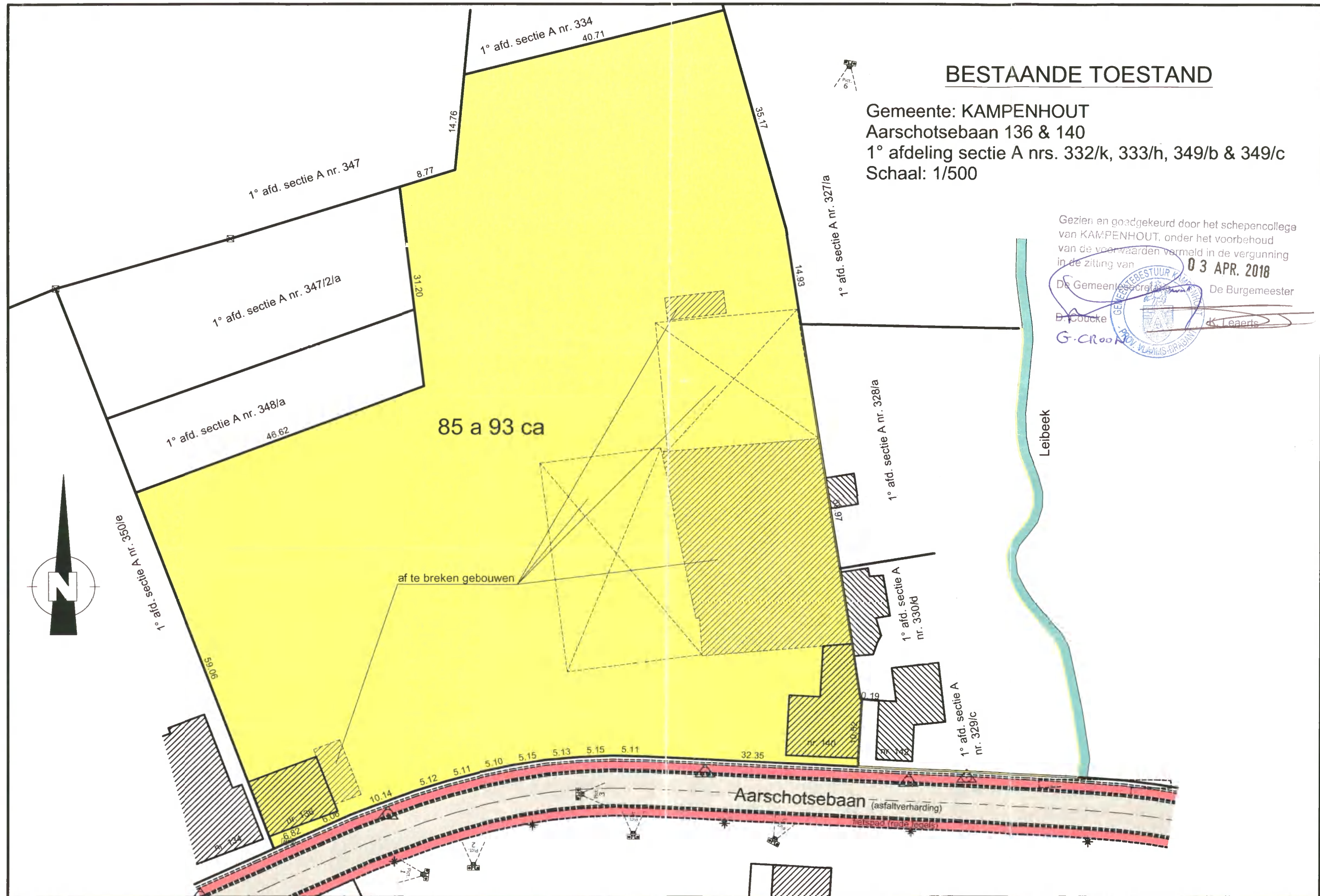
dhr Geert Peeters

Mechelsesteenweg 713

3020 Herent

Situatieplan





BESTAANDE TOESTAND

Gemeente: KAMPENHOUT
Aarschotsebaan 136 & 140
1° afdeling sectie A nrs. 332/k, 333/h, 349/b & 349/c
Schaal: 1/500

Gezien en goedgekeurd door het schepencollege
van KAMPENHOUT, onder het voorbehoud
van de voorwaarden vermeld in de vergunning
in de zitting van

03 APR. 2018

De Gemeentesecretaris De Burgemeester

B. Coucke

G. Croon

K. Learts

NIEUWE TOESTAND (verkavelingsplan)

Gemeente: KAMPENHOUT

Aarschotsebaan 136 & 140

1° afdeling sectie A nrs. 332/k, 333/h, 349/b & 349/c

Schaal: 1/500

Gezien en goedgekeurd door het schepencollege
van KAMPENHOUT, onder het voorbehoud
van de voorwaarden vermeld in de vergunning
in de zitting van

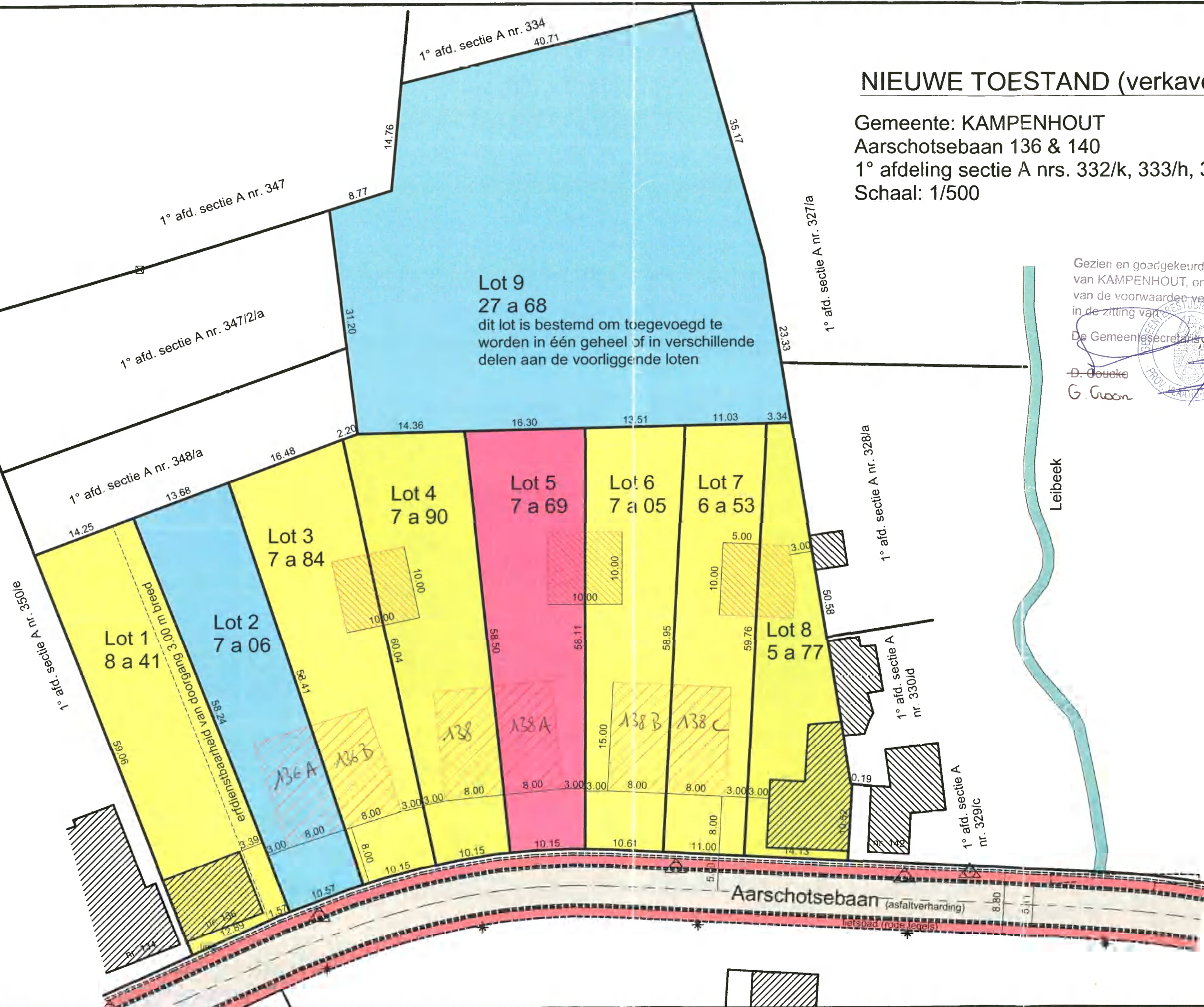
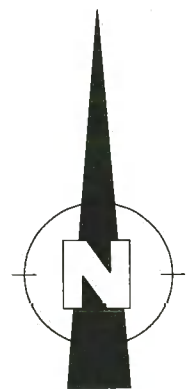
03 APR. 2018

De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. Goucke

G. Groen

K. Leerts



1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden 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)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen ingeplant te worden,	Volgende bestemmingen zijn mogelijk voor vrijstaande bijgebouwen: berging, opslagplaats, garage.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type 'half open bebouwing' te kiezen.	Half open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : - Bouwlijn op 13 meter uit de as van de voorliggende weg of 8 m achter de rooilijn, - Bouwdiepte: - gelijkvloers max. 15 m bij een gelijkvloerse woning, - gelijkvloers: max. 15 m bij een woning met verdiep, verdieping max. 12 m en dakverdieping max. 9 m. - max. 13,5 m over 2 bouwlagen is ook mogelijk, - zijdelingse bouwvrije stroken van min. 3 m en zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT Bouwhoogte minimaal 3 meter / maximaal 7 meter VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alleen gekoppelde bijgebouwen worden toegestaan.	Min. 10 m achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie verder verkavelingsplan (nieuwe toestand).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,5 m en met plat dak. Max. bebouwde oppervlakte 40 m².

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

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

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

HET COLLEGE WENST VOLGENDE VOORWAARDEN OP TE LEGGEN:

03/04/2018



- Volgend voorschrift wordt aangepast: gabarit: kroonlijsthoogte maximum 6 meter , dakhelling maximum 45°, dakrandhoogte bij plat dak maximum 6,5 meter.
- Voor elke woongelegenhed moet minstens 2 autostaanplaatsen en/of autostalplaatsen worden voorzien gelegen binnen de grenzen van het bouwperceel. Het parkeren dient te allen tijde op eigen terrein te geschieden.
- De uitgebrachte adviezen maken integraal deel uit van deze aanvraag.

i.o. de Gemeentesecretaris,
wvd.

Croon Gerry



De Burgemeester,

Leaerts Kris