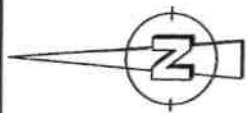


Gemeente Zonhoven

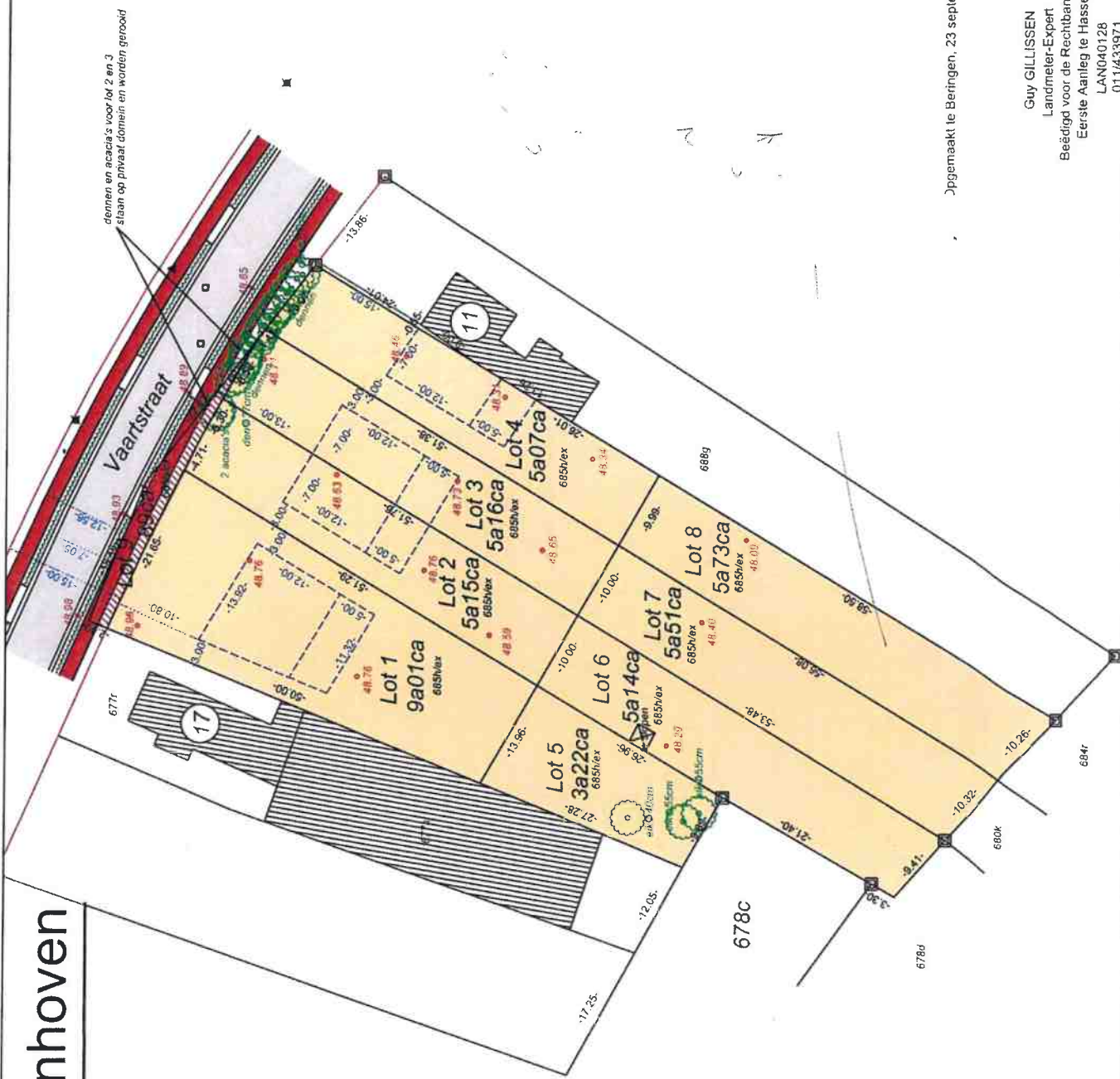
Afdeling 2 Sectie C nr 685h

Verkavelingsontwerp



schaal 1/500

- rooilijn
- draadsluiting
- haeg
- hydrant
- elektriciteitskast
- rioolwiel
- bestaande paalsteen
- fisischpaal
- elektriciteitspaal
- gratis grondafstand
- nieuwbouw
- boom met een omtrek van > 1m op 1m hoogte
- boom met een omtrek van < 1m op 1m hoogte



denen en acacia's voor lot 2 en 3
staan op privaats domein en worden gerooid

Opgemaakt te Beringen, 23 september 2019

Guy GILLISSEN
Landmeter-Expert
Beëdigd voor de Rechtbank van
Eerste Aanleg te Hasselt
LAN040128
011/433971

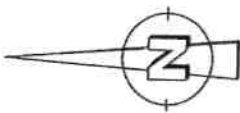
Ontwerp op 2020-04-03 14:14:07 -19.90
Maken in kleur of desbetreffende

Gemeente Zonhoven

Afdeling 2 Sectie C nr 685h

Afzalingsplan

goedgekeurde verkaveling OV/1297.C.874.2 d.d. 31/03/2020



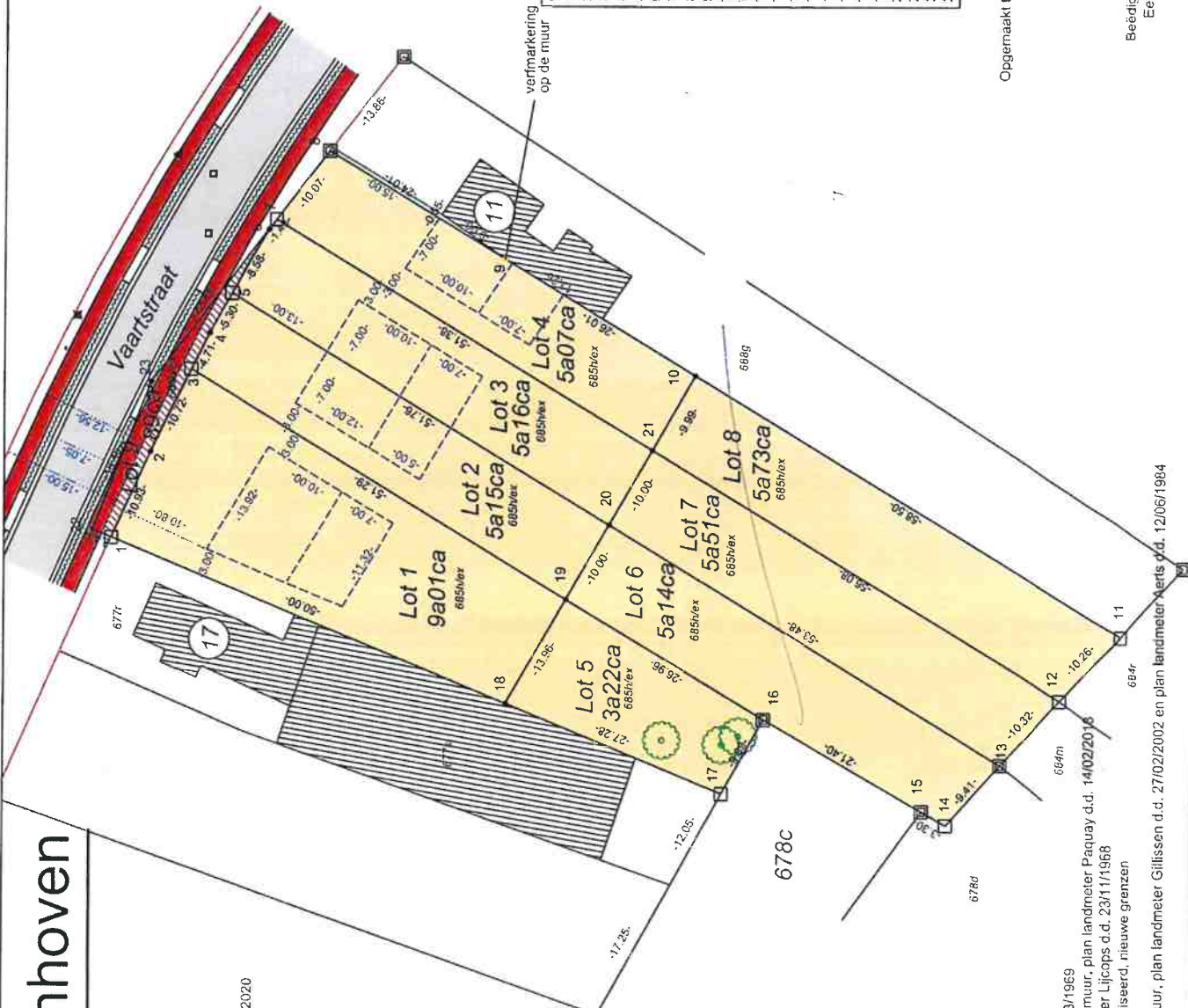
Schaal 1/500

- rooilijn
- draadsluiting
- haag
- hydraulisch
- elektrischekast
- rooikruis
- bestaanste padsteen
- nieuwe padsteen
- niet gematerialiseerd
- elektrischepaal
- grote grondvlak
- nieuwbouw

Afzalingsplan
referentienummer
71442-10309

Coördinatenlijst (Lambert 72)

1	X=220971.30	Y=187942.61
2	X=220981.26	Y=187938.09
3	X=220990.85	Y=187933.31
4	X=220995.05	Y=187931.17
5	X=220999.67	Y=187928.57
6	X=221007.09	Y=187924.27
7	X=221008.23	Y=187923.39
8	X=221016.19	Y=187917.23
9	X=221003.75	Y=187896.70
10	X=220990.26	Y=187874.45
11	X=220959.98	Y=187824.40
12	X=220952.55	Y=187831.48
13	X=220945.08	Y=187838.60
14	X=220938.10	Y=187844.91
15	X=220939.71	Y=187847.73
16	X=220950.37	Y=187866.35
17	X=220941.75	Y=187871.21
18	X=220952.18	Y=187896.42
19	X=220964.28	Y=187889.44
20	X=220972.94	Y=187864.44
21	X=220981.61	Y=187879.44
22	X=220972.22	Y=187944.83
23	X=220989.38	Y=187938.03



Opgemaakt te Beringen, 22 juni 2021

Guy GILLISSEN
Landmeter-Expert
Beëdigd voor de Rechtbank van
Eerste Aanleg te Hasselt
LANO40128
011/433971

Beschrijving van de grenzen en reden van afbakening
1-2-3-4-5-6-7-8 : niet gematerialiseerd, rooilijnplan KB 18/08/1969
8-9-10-11 : deels niet gematerialiseerd, deels niet-gemene muur, plan landmeter Paquay d.d. 14/02/2018
11-12-13-14-15-16-17 : niet gematerialiseerd, plan landmeter Licops d.d. 23/11/1968
18-19-20-21-10, 3-19-16, 5-20-13, 7-21-12 : niet gematerialiseerd, nieuwe grenzen
1-22-23-6 : niet gematerialiseerd, oude perceelsgrenzen
17-18-1 : deels niet gematerialiseerd, deels niet-gemene muur, plan landmeter Gillissen d.d. 27/02/2002 en plan landmeter Maets d.d. 12/06/1984

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Dossiernummer: OV/1297.C.874.2
Omgevingsloket: OMV_2019144272
Aanvrager:

Aard der werken: het verkavelen van een perceel in 3 loten voor half-open bebouwing en 1 lot voor een open bebouwing. De loten 5, 6, 7 en 8 worden uit de verkaveling gesloten, omdat het achterliggende grond is. Het rooien van een rij van 8 dennen en 2 acacia's voor de loten 2 en 3. Het slopen van een tuinhuis.

Perceelsadres: Vaartstraat 13, 13a, 15 en 15a
Kadastrale ligging: afdeling 2 sectie C nr. 685H
Verkaveling: 1297.C.874.2 lot 1, 4, 3 en 2

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT HET VOORWAARDELIJK VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Voorwerp en procedure

De aanvraag ingediend door:

..... werd ontvangen op 21/11/2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 17/12/2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Vaartstraat 13, 13a, 15 en 15a**, kadastraal gekend al: **afdeling 2 sectie C nr. 685H**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel in 3 loten voor half-open bebouwing en 1 lot voor een open bebouwing. De loten 5, 6, 7 en 8 worden uit de verkaveling gesloten, omdat het achterliggende grond is. Het rooien van een rij van 8 dennen en 2 acacia's voor de loten 2 en 3. Het slopen van een tuinhuis..**

De aanvraag omvat Aanvraag voor een nieuwe verkaveling.
Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende **algemene** bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 25/03/2020.

VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing (lot 1) en 3 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 t.e.m. 4), het slopen van een tuinhuis en het rooien van een rij van 8 dennen en 2 acacia's. Loten 5 t.e.m. 8 worden uit de verkaveling gesloten omdat dit achterliggende grond betreft en lot 9 wordt overgedragen aan het openbaar domein.

De aanvraag werd op 21 november 2019 ontvangen en op 17 december 2019 ontvankelijk en volledig verklaard.

De gewone vergunningsprocedure wordt gevolgd.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden, lopende van 27 december 2019 tot en met 25 januari 2020.

Het openbaar onderzoek werd gesloten zonder bezwaarschriften.

HISTORIEK VAN HET EIGENDOM WAAROP DE AANVRAAG BETREKKING HEEFT

Stedenbouwkundig

- 1946/00002: machtiging op 11/07/1946 voor het bouwen van een woonhuis.
- 2012/00274: stedenbouwkundige vergunning op 12/03/2013 voor het slopen van een woning.
- 2015/00031: stedenbouwkundige vergunning op 12/05/2015 voor het vellen van bomen in groepsverband.

De aanvraag werd in overleg gebracht met de gemeentelijke administratie op 19/09/2019.

Er werd geoordeeld dat er tussen de Vaartstraat 11 en de nieuwe bebouwing een vrije ruimte van 6 meter dient gevrijwaard te worden. De aanvraag houdt geen rekening met de resultaten van het voorafgaandelijk advies. De aanvraag voorziet in het oprichten van een halfopen bebouwing op de gemeenschappelijke perceelsgrens met Vaartstraat 11.

Uit de gegevens waarover de gemeente beschikt, blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust. Er zijn ook geen geschriften bekend waaruit zou blijken dat er wederrechtelijke werken werden uitgevoerd.

OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig artikel 17 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en hoofdstuk 3 Toepassingsgebied van de gewone en vereenvoudigde procedure, artikels 11 t.e.m. 14 van het besluit tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, werd dit dossier volgens de gewone procedure behandeld.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 27 december 2019 tot en met 25 januari 2020. Er werden geen bezwaren ingediend.

ADVIEZEN

Op 17 december 2019 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**.

Op 17 december 2019 werd advies gevraagd aan **Eandis System Operator**.

Op 17 december 2019 werd advies gevraagd aan **Proximus**.

Op 17 december 2019 werd advies gevraagd aan de **Dienst Werken in eigen beheer**.

Op 17 december 2019 werd advies gevraagd aan de **Dienst Contractmanagement, Interne zaken**.

MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

Het project komt voor op bijlage III van het project-m.e.r.-besluit wat maakt dat een project MER opgemaakt moet worden, tenzij de initiatiefnemer via een project-m.e.r.-screeningsnota kan aantonen dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Er werd een project-m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd. De effecten op milieu en omgeving werden voldoende omschreven en uit de nota bleek dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN VOORSCHRIFTEN

OVEREENSTEMMING MET BESTEMMINGS- EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gewestplan

De aanvraag is volgens het geldende gewestplan Hasselt - Genk, goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 3 april 1979, gelegen in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een 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 voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen).

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaal stedelijk gebied Hasselt - Genk" dat op 20 juni 2014 definitief werd vastgesteld door de Vlaamse Regering. Er is geen bestemmingswijziging ten opzichte van het gewestplan voorzien voor dit perceel.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg, noch in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag **voldoet principieel** aan de geldende bestemmingsvoorschriften.

WATERTOETS

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het **wijzigingsdecreet** Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

De watertoets werd uitgevoerd op 16 december 2019. Hieruit bleek dat geen adviezen dienden aangevraagd te worden.

Algemeen kan wel gesteld worden dat:

- De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, **buffervoorzieningen** en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.
- Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.
- Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Art. 4.3.5.

§ 1. Een **omgevingsvergunning** voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", met inbegrip van sport, "detailhandel", "dancing", "restaurant en café", "kantoorfunctie", "dienstverlening", "vrije beroepen", "industrie", "bedrijvigheid", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare **nutsvoorzieningen**", kan slechts worden verleend op een stuk **grond**, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke **voorwaarden**, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling.

ARCHEOLOGIENOTA

Conform het **Onroerenderfgoeddecreet** de dato 12 juli 2013 en latere **wijzigingen** is een bekrachtigde archeologienota verplicht voor de **aanvraag**. Het Agentschap Onroerend Erfgoed

nam akte van de ingediende archeologienota met referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13018>. Als voorwaarde bij de omgevingsvergunning zal opgelegd worden dat het programma van maatregelen horende bij de archeologienota dient nageleefd te worden.

VERKAVELINGSVERGUNNINGSP LICHT

Artikel 4.2.15. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

§ 3. De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

Artikel 4.2.16. § 1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

§ 2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 4.2.17. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° de wijziging van het reliëf van de bodem;

3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

De aanvraag **voldoet** aan deze bepalingen voor wat betreft het slopen van de bestaande constructie. Het dossier bevat immers voldoende gegevens over het bouwrijp maken van de percelen door de sloop van de bestaande constructie. **De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan dus gelden als omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande constructie (tuinhuis).**

Uit het dossier blijkt dat er voorgesteld wordt om een rij van 8 dennen en 2 acacia's te kappen. Deze bomen vallen niet onder de definitie bos en voldoen bijgevolg niet aan bovenstaande bepalingen. Alvorens het kappen van de bomen, dient er een **omgevingsvergunning** bekomen te worden voor **stedenbouwkundige** handelingen.

OVERIGE REGELGEVING

Slopen

De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand.

Aan de afbraak is geen **milieuvergunningsplicht** verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden.

Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.

Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

Alle bebouwing dient afgebroken te worden alvorens er een verkoop van een lot en / of een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan bekomen worden. De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van materialen.

Erfdienstbaarheden

Uit het verkavelingsplan, opgesteld op basis van plan landmeter – expert Guy Gillissen, blijkt dat er geen waterlopen noch erfdienstbaarheden aanwezig zijn op het terrein. Hier dient dan ook geen rekening mee gehouden te worden.

Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden woonaanbod

De aanvraag voorziet minder dan 10 loten bestemd voor woningbouw, noch heeft de verkaveling een grondoppervlakte die groter is dan een halve hectare. De verkaveling sluit niet aan op een andere, ook door de aanvrager te ontwikkelen perceel, die samen met de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan. Er dient bijgevolg geen sociaal, noch bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

Gratis grondafstand

Lot 9 wordt door de verkavelaar gratis afgestaan aan de gemeente. Het advies van de Dienst Contractmanagement, Interne Zaken op 18 december 2019 is voorwaardelijk gunstig:
"Gunstig advies onder de voorwaarde dat lot 9 zoals **weergegeven** op het verkavelingsplan d.d. 23/09/2019 opgesteld door landmeter-expert Guy Gillissen gratis wordt overgedragen naar de gemeente Zonhoven voor inlijving bij het openbaar domein."

De aanvraag is **verenigbaar** met de regelgeving en de stedenbouwkundige **voorschriften**.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

OMSCHRIJVING VAN DE FEITELIJKE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verkavelen van een grond in 1 lot voor open **bebouwing** (lot 1) en 3 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 t.e.m. 4), het slopen van een tuinhuis en het rooien van een rij van 8 dennen en 2 acacia's. Loten 5 t.e.m. 8 worden uit de verkaveling gesloten omdat dit achterliggende grond betreft en lot 9 wordt overgedragen aan het openbaar domein.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele **inpasbaarheid**, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, **visueel-vormelijke** elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op **hinderaspecten**, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving **bestaande** toestand, doch het kan ook

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Omschrijving ligging en omgeving

Het eigendom is gelegen langs de Vaartstraat. In de omgeving vind je zowel open als halfopen bebouwingen met 1 tot 2 bouwlagen onder een zadeldak. De woningen dateren van de jaren 60 tot hedendaagse woningbouw. De Vaartstraat is een voldoende uitgeruste en geasfalteerde gemeenteweg van 12,56 meter breed met gescheiden fietspad.

Verkavelingsvoorwerp

Er worden vier bouwpercelen gecreëerd voor 1 open bebouwing (lot 1) en 3 halfopen bebouwingen (loten 2 t.e.m. 4) door het verdelen van één kadastraal perceel in 9 loten. De loten 5 t.e.m. 8 worden uit de verkaveling gesloten omdat het achterliggende gronden zijn, maar worden met de voorliggende grond mee verkocht. Lot 9 wordt overgedragen aan het openbaar domein.

Loten 1 t.e.m. 4 hebben volgens de aanvraag een diepte van ca. 50 meter en een breedte op de voorgevelbouwlijn van 10 meter (loten 2 t.e.m. 4) en 19,92 meter (lot 1). Er worden bouwvrije zijtuinstroken voorzien van 3 meter en de voorgevelbouwlijn is gelegen op minimum 10,8 meter uit de rooilijn. De diepte van de bouwzone bedraagt max. 17 meter.

Functionele inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruime omgeving

Het voorzien van vier ééngezinswoningen, met een ondergeschikte nevenbestemming op het gelijkvloers of een zorgwoning, in een residentiële woonomgeving is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke en ruime omgeving.

Mobiliteitsimpact

De last van het autobezit kan niet volledig op het openbaar domein worden afgeschoven. Het stallen van voertuigen dient op eigen terrein georganiseerd te worden. In de verkavelingsvoorschriften voorgesteld door de verkavelaar wordt gesteld dat er garages toegelaten zijn in de vrijstaande bijgebouwen. De garages in de vrijstaande bijgebouwen zullen evenwel niet worden toegestaan om de tuinen maximaal te vrijwaren van bebouwing en verharding. Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals de berging van goederen en gebruiksvoorwerpen. Ondanks het feit dat er geen garages worden toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen, zal het parkeren op eigen terrein dienen te gebeuren (inpandig of in de zijtuinstrook). De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit.

De schaal van de voorgenomen werken

In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen. De maximale bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 10 meter (i.p.v. 12 meter) op de verdieping, een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter en een zadeldak of plat dak stemt overeen met de normaal gehanteerde normen voor bebouwing in deze omgeving.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De inplanting van de woningen wordt voorzien op minimum 10,8 meter uit de rooilijn en op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze inplanting sluit aan op de aanpalende woningen.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een halfopen bebouwing op de gemeenschappelijke perceelsgrens met vaartstraat 11. In het overleg van 19/09/2019 werd er geoordeeld dat er tussen de Vaartstraat 11 en de nieuwe bebouwing een vrije ruimte van 6 meter dient gevrijwaard te worden. Dit standpunt kan verlaten worden omwille van volgende redenen:

- De bouwmogelijkheden op het eigendom Vaartstraat 11 beperkt zich tot een halfopen bebouwing op de gemeenschappelijke perceelsgrens met voorliggend lot 4. Het perceel heeft immers een breedte van maximaal 13,86 meter, hetgeen te smal is voor een open bebouwing.
- Links van het eigendom Vaartstraat 11 liggen nog twee percelen dewelke ruim genoeg zijn voor het oprichten van vrijstaande ééngezinswoningen.
- In de toekomst kan de woning Vaartstraat aansluiting zoeken bij de woning in voorliggende aanvraag.

- Tijdens het openbaar onderzoek heeft de eigenaar Vaartstraat 11 geen opmerkingen **geformuleerd** over de voorgestelde bebouwing.
- Het nu vrijlaten van een beperkt stuk afgewerkte zijgevel brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Er worden bijgebouwen tot 40m² voorgesteld. De loten kunnen deze oppervlakte dragen. Er dient wel voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. Er wordt bijgevolg opgelegd dat vrijstaande bijgebouwen enkel i.f.v. een berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna) toegelaten worden. Een garagefunctie wordt uitgesloten in het vrijstaand achtergebouw. Er rest nog voldoende ruimte op het perceel om aan te leggen als kwalitatieve tuinzone.

Door het oprichten van 4 woningen op het terrein wordt een woondichtheid bekomen van ca. 9 woningen per hectare wat aanvaardbaar is in deze omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwing niet alleen qua bouwlagen maar ook naar bouwvorm (vrijstaande en gekoppelde), dakvorm (schuin dak en plat dak) en materiaalgebruik. Het voorgestelde profiel in de verkavelingsvoorschriften sluit aan bij deze in de omgeving. Als materiaal wordt binnen de verkavelingsvoorschriften opgelegd dat dit in overeenstemming moet zijn met de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Een ophoging van het bodemreliëf is slechts toegelaten tot op gelijke hoogte of tot op maximaal 30cm boven het straat- of trottoirniveau. Een strook van 1m langsheen de perceelsgrenzen mag bij eventuele **terreinwijzigingen** nooit hoger gebracht worden dan het niveau van de aanpalende percelen. Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven van de funderingen, dient verwijderd te worden via een erkende grondwerker of naar een erkende **grondreinigingsplaats**.

Hinderaspecten met betrekking tot gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder verwacht door voorliggende aanvraag m.b.t. tot de gezondheid, het gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er werden immers geen bezwaarschriften ingediend.

Bomen – te kappen:

Uit het dossier blijkt dat er voorgesteld wordt om een rij van 8 dennen en 2 acacia's te kappen. Alvorens het kappen van de bomen, dient er een omgevingsvergunning bekomen te worden voor stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag **voldoet** aan de criteria voor de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruime omgeving mits te voldoen aan de **verkavelingsvoorschriften** in bijlage, opgesteld door het college van **burgemeester** en schepenen.

BESPREKING VAN DE ADVIEZEN

1.- Het advies van de **Dienst Contractmanagement, Interne Zaken** op 18 december 2019 is voorwaardelijk gunstig:

"Gunstig advies onder de **voorwaarde** dat lot 9 zoals weergegeven op het verkavelingsplan dd. 23/09/2019 opgesteld door landmeter-expert Guy Gillissen gratis wordt overgedragen naar de gemeente Zonhoven voor inlijving bij het openbaar domein."

De **gemeentelijke omgevingsambtenaar** sluit zich aan bij dit advies. De **voorwaarden** en **opmerkingen** gesteld in het advies zoals hoger aangehaald, dienen **gevolgd** te worden.

2.- Het advies van 13 februari 2020 van **Eandis System Operator** is **voorwaardelijk gunstig**:

"Naar aanleiding van uw **adviesaanvraag** van 17/12/2019 betreffende het **bovenvermeld** project, kunnen we een **voorwaardelijk gunstig advies** geven, op **voorwaarde** dat **voldaan** wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

In uw gemeente is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie, Riolering.

De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten" en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website www.fluvius.be.

Voor de activiteiten **aardgas - elektriciteit - kabeltelevisie** kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project.

Voor projecten zonder **netuitbreiding** sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag.

Voor projecten waarbij netuitbreidingen nodig zijn, zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius vóór het in uitvoering brengen van zijn vergunning.

In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 m tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte. Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45m x 5,70m. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50m x 3,60m. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein. De bereikbaarheid, inplanting en bouwkundige voorwaarden dienen besproken te worden met Fluvius, en dit **vóór** het in uitvoering brengen van de vergunning. Wij dienen van de initiatiefnemer de schriftelijke toelating(en) te ontvangen in verband met de inplanting(en) en de kosteloze overdracht van de nodige grond(en) voor zover deze niet in het openbaar domein wordt voorzien.

Indien de woningen niet 100% verticaal gescheiden zijn moet – omwille van veiligheidsredenen met betrekking tot aardgas - één (of meerdere) gemeenschappelijke tellerlokalen worden voorzien op de gelijkvloerse verdieping die voor alle woonheden beschikbaar zijn, en dit zowel voor de tellers aardgas als elektriciteit.

Riolering

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be. Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een **aansluitingsaanvraag** riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen. De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de **aanvraagprocedure**, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken. Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van

de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing **regenwater** tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders kan u vinden op www.vlario.be.

Aan volgende voorwaarden dient voldaan te worden:

- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Voor bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met de Fluvius Infolijn - 078353534.

Gelieve ons advies op te nemen in de vergunning van dit dossier, met verwijzing naar de voornoemde reglementen.

Van zodra de initiatiefnemer de voorgestelde bedragen heeft vereffend aan onze diensten, zal Fluvius u hiervan schriftelijk verwittigen. Daarna kan het verkoopsattest voor deze nieuwe bouwpercelen door uw diensten worden afgeleverd en kunnen de stedenbouwkundige vergunningen worden toegekend."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij dit advies. De voorwaarden en opmerkingen gesteld in het advies zoals hoger aangehaald, dienen gevolgd te worden.

3.- Het advies van 23 december 2019 van **Proximus** is **voorwaardelijk gunstig**:

"Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij dit advies. De voorwaarden en opmerkingen **gesteld** in het advies zoals hoger aangehaald, dienen gevolgd te worden.

4.- Het **advies** van 3 januari 2020 van de **Watergroep** is **voorwaardelijk gunstig**:

"Er is geen uitbreiding van de waterleiding **noodzakelijk**.

Iedere **wooneenheid** dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij dit **advies**. De voorwaarden en opmerkingen gesteld in het advies zoals hoger aangehaald, dienen gevolgd te worden.

5.- Het advies van 6 januari 2020 van **de Dienst Werken in eigen beheer** is **gunstig**:

"Gunstig advies voor het realiseren van de verkaveling zoals voorgesteld. De **perceelstoegangen** mogen maximum 4 meter breed zijn en dienen bij de omgevingsvergunningen van de woningen duidelijk aangeduid worden op de plannen. Dit laatste is nodig omdat enkel ter hoogte van de toegangen de hagen over een afstand van max. 4 meter zullen verwijderd worden."

De gemeentelijke omgevingsambtenaar sluit zich **niet aan** bij bovenvermeld advies om volgende redenen:

- Op de foto's zijn geen hagen te zien, enkel een rij dennen en acacia's.
- De toegang tot de percelen mag maximaal 3 meter **breed** zijn.

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de schaal en het uiterlijk van de voorgenomen werken op voldoende wijze ruimtelijk inpassen in de onmiddellijke en ruime omgeving, dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen noch verstoren. De aanvraag is **verenigbaar** met de goede ruimtelijke ordening.

EINDADVIES

Uit bovenstaande motiveringen blijkt dat de aanvraag **in overeenstemming** is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, en dat het voorgestelde ontwerp **verenigbaar** is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De aanvraag is vatbaar voor een omgevingsvergunning voor **het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing (lot 1) en 3 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 t.e.m. 4)**, mits het opleggen van voorwaarden.

Bijgevolg adviseert de gemeentelijke omgevingsambtenaar het dossier **voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing (lot 1) en 3 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 t.e.m. 4)**, zoals voorgesteld op de voorgebrachte plannen die als bijlage aan de aanvraag zijn verbonden en voor zover rekening gehouden wordt met de gestelde **voorwaarden**:

- 1) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld in beide adviezen van **Eandis System Operator**
- 2) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door de **Watergroep**
- 3) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door **Proximus**.
- 4) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door **Dienst Contractmanagement, Interne Zaken**.
- 5) Te voldoen aan volgende voorwaarden met betrekking tot de watertoets:
 - a. De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.
 - b. Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.
 - c. Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.
- 6) De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
- 7) Kosten voor het voorzien / verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar;
- 8) Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.
- 9) Het programma van maatregelen horende bij de **archeologienota** dient nageleefd te worden.
- 10) Gelet op **artikel 4.2.17** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel **een machtiging wordt verleend tot het afbreken van alle constructies op het perceel**.
- 11) Alle bebouwing dient te worden **gesloopt** vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan

de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.

Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal / afval van het terrein bedoeld. Alle materialen / afval dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval.

- 12) De **afbraak** van de constructies dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.;
- 13) **De paalstenen aan de rooilijn dienen geplaatst worden.**
- 14) De **gemeenteraad** dient akkoord te gaan met de gratis grondafstand aan de gemeente, alsook de definitieve aanvaarding van het wegtracé.
- 15) De **akte van deze gratis grondafstand** aan de gemeente en de definitieve aanvaarding wegtracé dient beschreven te zijn alvorens een lot kan vervreemd worden of een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.
- 16) Bij de effectieve gratis grondafstand van lot 9, dient een **aangevuld opmetingsplan** van de landmeter toegevoegd te worden waarop het af te staan perceelsdeel wordt weergegeven met al zijn afmetingen en zijn oppervlakte (met XY-coördinaten), alsook de benaming van dit lot.
- 17) De **kosten van de akte** overdracht openbaar domein dienen gedragen te worden door de verkavelaar.
- 18) De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing. **Te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften in bijlage, opgesteld door de gemeente.**
- 19) **Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.**
- 20) **Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.**
- 21) **Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten de worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen.

MOTIVATIE VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen volgt **integraal** het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar van omtrent het sluiten van het openbaar onderzoek en tot het afleveren van een **omgevingsvergunning met voorwaarden** aan de aanvrager.

Het college van **burgemeester** en schepenen beslist tot het afleveren van een **omgevingsvergunning met voorwaarden** aan de **aanvrager**. De omgevingsvergunning omvat **het verkavelen van een grond in 1 lot voor open bebouwing (lot 1) en 3 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 t.e.m. 4)**, zoals voorgesteld op de **voorgebrachte** plannen die als bijlage aan

deze omgevingsaanvraag zijn verbonden en voor zover rekening gehouden wordt met de gestelde voorwaarden.

De omgevingsvergunning wordt aldus afgegeven onder volgende voorwaarden:

1) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld in beide adviezen van **Eandis System Operator**

2) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door de **Watergroep**

3) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door **Proximus**.

4) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door **Dienst Contractmanagement, Interne Zaken**.

5) Te voldoen aan volgende voorwaarden met betrekking tot de watertoets:

1. De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.
2. Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.
3. Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.

6) De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

7) Kosten voor het voorzien / verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar;

8) Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.

9) Het programma van maatregelen horende bij de **archeologienota** dient nageleefd te worden.

10) Gelet op **artikel 4.2.17** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel **een machtiging wordt verleend tot het afbreken van alle constructies op het perceel**.

11) Alle bebouwing dient te worden **gesloopt** vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden. Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal / afval van het terrein bedoeld. Alle materialen / afval dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval.

12) De **afbraak** van de constructies dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlarem II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.;

13) De paalstenen aan de rooilijn dienen geplaatst worden.

14) De **gemeenteraad** dient akkoord te gaan met de gratis grondafstand aan de gemeente, alsook de definitieve aanvaarding van het wegtracé.

15) De **akte van deze gratis grondafstand** aan de gemeente en de definitieve aanvaarding wegtracé dient beschreven te zijn alvorens een lot kan vervreemd worden of een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.

16) Bij de effectieve gratis grondafstand van lot 9, dient een **aangevuld opmetingsplan** van de landmeter toegevoegd te worden waarop het af te staan perceelsdeel wordt weergegeven met al zijn afmetingen en zijn oppervlakte (met XY-coördinaten), alsook de benaming van dit lot.

17) De **kosten van de akte** overdracht openbaar domein dienen gedragen te worden door de verkavelaar.

18) De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing. **Te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften in bijlage, opgesteld door de gemeente.**

19) **Vreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.**

20) **Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.**

21) **Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen.

Belangrijke bepalingen betreffende de omgevingsvergunning.

Van de vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52 van het **omgevingsvergunningsdecreet** (OVD) De aanvrager mag onmiddellijk gebruik maken van de **omgevingsvergunning** in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid van het OVD.

De beslissing wordt, overeenkomstig de artikelen 56 t.e.m. 63 van het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de **Omgevingsvergunning** van 25 april 2014 (OVb), bekendgemaakt door:

1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de **vergunningaanvraag** uitgevoerd zal worden, conform artikel 59;

2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de **vergunningaanvraag** uitgevoerd zal worden, conform artikel 60;

3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61;

4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62;

5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. § 1. Een **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden **aangelegd** of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden **gewijzigd, verbreed** of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve **omgevingsvergunning** niet is overgegaan tot **registratie** van de verkoop, de verhuur 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 definitieve **omgevingsvergunning** 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, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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 **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden **aangelegd** of waarbij het tracé van **bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed** of opgeheven wordt, vervalt van **rechtswege** als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het **Onroerendergoeddecreet** van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het **Onroerendergoeddecreet** van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de **bodemsaneringswerken** van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het **Bodemdecreet** van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. {...}

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:^[1]

1° de **vergunningsaanvrager**, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[2]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[3]

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project **vergunningsplichtige** kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project **vergunningsplichtige** wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:^[4]

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^[5]

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de **omgevingsvergunning** in eerste **administratieve** aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de **omgevingsvergunning** een **vergunningaanvraag** is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep **instelt**, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per **beveiligde** zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per **beveiligde** zending meegedeeld.

De onvolledigheid of **onontvankelijkheid** heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de **beroepsindieners**;

2° de **vergunningaanvrager**;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een **omgevingsvergunning** of van **vergunningvoorwaarden**;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaxe;

2° de **overtuigingsstukken** die de **beroepsindieners** nodig acht;

3° in voorkomend geval, een **inventaris** van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de **bewijsstukken**, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan **verholpen** worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat);

Artikel 31/1, §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de **vergunningbeslissing** een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevoige het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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 **omgevingsvergunning**. 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.

De **31/03/2020**

Vanwege het college



Bart Telen
Algemeen directeur

Burgemeester Johny De Raeve
Bij delegatie CBS 15/01/2019
Frederick Vandeput
Schepen omgeving, mobiliteit en wonen

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) Of zijn latere wijzigingen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de beperkte oppervlakte en de ligging van het perceel aan de rand van de gemeente, kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten. Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten: <ul style="list-style-type: none">- Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie.- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m².- Slechts 1 nevenfunctie per lot.- Niet toegestaan op de verdieping.- Niet ingericht in een vrijstaand bijgebouw.- Ze mag geen belasting / hinder met zich meebrengen naar de omgeving toe.- De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming dient volledig op eigen terrein voorzien te worden. Indien de nevenfunctie teveel parkeerplaatsen vereist en daardoor een te hoge verhardingsgraad veroorzaakt op het perceel is deze niet toelaatbaar.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw. Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin. De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.	Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna). Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand achtergebouw.

<p>Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in een vrijstaande achterbouw.</p> <p>Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin.</p> <p>Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een inpandige garage en/of carports binnen het hoofdvolume en/of de zijtuinstrook.</p>	
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. - In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaart. 	<ul style="list-style-type: none"> - Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. <p>Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. • Een carport in de zijtuinstrook voor zover: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Slechts aan één zijde van het hoofdvolume. ➤ Het volume ondergeschikt blijft. ➤ Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven ➤ De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie) ➤ Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. ➤ Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend. ➤ Het volume maximaal 7m diep is. ➤ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar. - Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing'.</p>	<p>Lot 1: Open bebouwing.</p> <p>Lot 2, lot 3 en lot 4: Halfopen bebouwing</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens

<p>groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p>	
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.</p> <p>Het gabarit van de halfopen bebouwingen dient op elkaar aan te sluiten. De bepaling van de kroonlijsthoogte, dakvorm en -helling gebeurt dan ook best in overleg tussen de beide eigenaars van de halfopen aaneensluitende woningen.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een verplicht bouwvolume zoals omschreven in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord'. Indien echter beide partijen akkoord gaan van hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften.</p> <p>Dit impliceert dat beiden op dezelfde manier moeten bouwen zoals overeengekomen. Indien er een openbaar onderzoek wordt gehouden en er geen bezwaar ingediend wordt van de aangrenzende eigenaar wordt dit opgevat als akkoord gaan met de voorgestelde afwijkende bouwvorm zoals aangevraagd. De aangeschreven eigenaar gaat hierdoor dus akkoord van op dezelfde manier te bouwen als de buur.</p>	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn tot achtergevellijn - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 10 meter diep vanaf de bouwlijn <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld - Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10,50m t.o.v. het maaiveld <p>Halfopen bebouwingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gabarit tussen de halfopen woningen dient op elkaar aangesloten te worden. Het gabarit van de eerst vergunde woning is dus bepalend. - Door toe te stemmen aan andere afmetingen zoals opgelegd in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord' zal de aanbouwende dus dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling/vorm moeten oprichten. - Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: overwegend hellende daken • Dakhelling: 45° • Kroonlijsthoogte: 6m t.o.v. het maaiveld

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p>	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Algemeen: De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p>

Het is van belang dat inpandige carports (binnen de bouwzone) niet als bijgebouwen worden opgevat, maar dat zij architecturaal deel uitmaken van het hoofdvolume.	Inpandige carports (binnen de bouwzone) dienen een architecturaal geheel te vormen met het hoofdvolume.
---	---

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen dienen losstaand opgericht te worden in de zone voor tuinen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 1m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.</p> <p>Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan.</p> <p>Het voorzien van een tuinberging binnen het hoofdvolume is tevens mogelijk. In dat geval wordt er geen uitdrukkelijke beperking opgelegd wat de maximale oppervlakte van deze ruimte mag bedragen. De maximale contouren van het hoofdvolume dienen wel gerespecteerd te worden.</p>	<p>Bijgebouwen met een maximale totale oppervlakte van 40m² op 1m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten in de achtertuin.</p> <p>Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Iedere bebouwing in de voortuinstrook is verboden, ook als in de zone naast het hoofdgebouw.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p>In geval van platte daken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. <p>In geval van hellende daken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>Materiaalkeuze idem als hoofdgebouw of in duurzaam hout.</p> <p>Betonpanelen of industriegerelateerde materialen zijn niet toegestaan.</p> <p>Kleinere constructies (tot 21m²), zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg. - Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. <p>Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de zone dichterbij dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. <p>In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p>
---	---

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling.</p> <p>De verhardingen dienen tot het strikte minimum beperkt te worden omwille van de duurzaamheidsaspecten. Kunstgras wordt om dezelfde reden niet toegestaan.</p>	<p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn. Slechts 1 inrit per lot.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> <p>Min. 40% van de voortuin dient groen aangeplant te worden. Eventuele afwijkingen hierop kunnen enkel, gemotiveerd, worden toegestaan bij nevenactiviteiten. Deze mogen echter niet leiden tot een volledige verharding van de voortuinstrook.</p> <p>Kunstgras wordt niet toegestaan.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Tussen de halfopen bebouwingen kunnen vanaf de achtergevellijn andere materialen (metselwerk, houten panelen), over een beperkte lengte, toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog en maximum 1 meter hoog in de voortuinstroken <p>Niet-vegetatieve afsluitingen in geval open bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen in geval halfopen bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen zijn enkel toegestaan op of naast de perceelsgrens tussen

	<p>de halfopen bebouwingen, vanaf de achtergevellijn en over een beperkte lengte van 6 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> - betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Uitzondering: Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>
--	---

3.4. HOOGSTAMMIGE BOMEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het ontwerp van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de bestaande hoogwaardige bomen.</p> <p>De volgende beschermingsmaatregelen i.f.v. de bomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen verkregen wordt, dienen nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, verhardingen, inritten of toegangen worden voorzien in een straal van 5 meter vanuit de stam van de hoogstam. - Op alle omgevingsaanvragen moeten de bomen met de juiste plaats vermeld worden evenals de grootte van de kruinprojectie. - Bij het graven van sleuven in functie van de voorziening van leidingen (gas, elektriciteit, water, ...) dienen maximale maatregelen getroffen te worden om het wortelgestel van de bomen niet te beschadigen of de schade tot een minimum te beperken. - Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie. • Tijdens bouwwerkzaamheden moet de hoogstamboom binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd. • Binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of beschadigingen in de lucht worden aangebracht. • Bij eventuele beschadiging, moet de wonde behandeld worden om aantasting te voorkomen. • Binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren of ondoordachte snoeiingen worden uitgevoerd. 	<p>De bestaande hoogwaardige bomen dienen behouden te blijven.</p> <p>Het verwijderen van hoogstammige bomen is verboden tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van het college bekomen wordt - en hiervoor een omgevingsvergunning bekomen wordt. <p>Op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanvrager hiervoor de nodige motivatie toevoegt aan de omgevingsaanvraag waarom de boom / bomen verwijderd dienen te worden. - Indien de boom / bomen in slechte toestand zijn of een gevaar vormen, dient dit gestaafd te worden met een verslag van een European TreeTechnician. <p>Met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bomen in de bouwzone. Deze mogen mits uitdrukkelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het lot gekapt worden. (let wel: bij ontwerp dient rekening gehouden te worden met bestaande hoogwaardige bomen) <p>De effectieve kap kan enkel buiten het vogelbroedseizoen gebeuren.</p> <p>De boom wordt niet gesnoeid tijdens het opkomen of vallen van de bladeren.</p> <p>De takken mogen gesnoeid worden, maximaal tot het punt waar de tak maximaal 10cm doorsnede heeft en maximaal 20% van de kroon mag verwijderd worden. Het toppen, kandelaberen of ondeskundig insnoeien van de bomen is niet toegestaan.</p> <p>Ten alle tijden dienen de beschermingsmaatregelen omschreven in de toelichting toegepast te worden.</p> <p>Indien er bomen aangeplant worden dienen deze van het inheemse soort te zijn.</p> <p>Op alle omgevingsaanvragen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bomen met de juiste plaats vermeld te worden. - Omschreven te worden over welk type boom het gaat. - De grootte van de kruinprojectie weergegeven worden. - Vermelding gemaakt van de stamomtrek op 1m hoogte.

3.5. PARKEERGELEGENHEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privacyhinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.</p>	<p>Te voorziene minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (naar boven afgerond):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie van de woonbestemming: 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit. - In functie van de nevenbestemming: te motiveren bij de omgevingsaanvraag in functie van de gewenste nevenactiviteit. Enkel nevenfuncties met een lage parkeerbehoefte worden toegelaten. <p>Bezoekersparkings kunnen enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</p>
---	--

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Algemeenheden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende. - Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen dient beperkt te worden tot maximum 30% van de gevelbreedte. Ze mogen niet tegen de mandelige perceelsgrens aangebouwd worden. - Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen. - Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur. - Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten. - Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is) - Toegang tot het perceel kan enkel via de voortuinstrook van het eigen lot uit de verkaveling genomen worden. - Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin).

Afrest
conform artikel 4.2.16
van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven, in vergadering van 30 november 2021, verklaart dat **aan alle voorwaarden en lasten** opgelegd in de verkavelingsvergunning **werd voldaan** van de volgende verkaveling:

Verkavelingsnummer: 1297.C.874.2
Datum goedkeuring: 31 maart 2020
Kadastrale ligging: Afd. 2, Sectie C, nr. 685H
Perceelsadres: Geleed aan Vaartstraat 16
Afgeleverd op naam van: I. ... en ...
p.a.: Kleine Hemmenweg 24 te 3520 Zonhoven

Er werd voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 3) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door Proximus.
- 4) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door Dienst Contractmanagement, Interne Zaken.
- 10) Gelet op artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een **omgevingsvergunning** voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel een machtiging wordt verleend tot het afbreken van alle constructies op het perceel.
- 11) Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden. Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal / afval van het terrein bedoeld. Alle materialen / afval dienen afgevoerd te worden naar een **erkende verwerker**. De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval.
- 12) De afbraak van de constructies dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening **gehouden** te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het **milieuvergunningsdecreet**, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken **dienen** selectief ingezameld te worden. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlaam II, hoofdstuk 6.12 Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en **infrastructuurwerken**", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlaam II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4..
- 13) De paalstenen aan de rooilijn dienen geplaatst worden.
- 14) De gemeenteraad dient akkoord te gaan met de gratis grondafstand aan de gemeente, alsook de definitieve aanvaarding van het **wegtracé**.
- 15) De akte van deze gratis grondafstand aan de gemeente en de definitieve **aanvaarding** wegtracé dient beschreven te zijn alvorens een lot kan vervreemd worden of een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.

- 16) Bij de effectieve gratis grondafstand van lot 9, dient een aangevuld opmetingsplan van de landmeter toegevoegd te worden waarop het af te staan perceelsdeel wordt weergegeven met al zijn afmetingen en zijn oppervlakte (met XY-coördinaten), alsook de benaming van dit lot.
- 17) De kosten van de akte overdracht openbaar domein dienen gedragen te worden door de verkavelaar.
Gemeenteraadsbesluit d.d.13/09/2021, art.3: alle kosten van deze transactie (akte, registratie, hypotheek en attesten) zijn ten laste van het gemeentebestuur.
- 19) Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.
- 20) Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.

Er werd gedeeltelijk voldaan aan de volgende voorwaarden, andere onderdelen zijn pas uit te voeren bij ontwikkeling waardoor de voorwaarde geldig blijft:

- 1) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld in beide adviezen van Eandis System Operator. (vloerpeil)
- 2) Te voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen gesteld door de Watergroep. (watermeter, aftakkingen)

Wel dient opgemerkt te worden dat de volgende verplichtingen geldig blijven:

- 5) Te voldoen aan volgende voorwaarden met betrekking tot de watertoets:
 1. De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.
 2. Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.
 3. Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.
- 6) De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
- 7) Kosten voor het voorzien / verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar.
- 8) Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.
- 9) Het programma van maatregelen horende bij de archeologienota dient nageleefd te worden. (meldingsplicht archeologische vondsten)
- 18) De **stedenbouwkundige** voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing. Te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften in bijlage, opgesteld door de gemeente.
- 21) Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.



Bart Telen
Algemeen directeur




Johnny De Raeve
Burgemeester