

Provincie Vlaams-Brabant
Arrondissement
Halle-Vilvoorde
Gemeente Kampenhout

OMGEVINGSVERGUNNING
voor het verkavelen van gronden

Int. Nr. dossier gemeente: V1113
OMV_2023136279

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED], ontvangen.

De aanvraag werd digitaal ingediend en ontvangen op 12 oktober 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 november 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Grootveldstraat zn met als kadastrale gegevens (afd.4) sectie D nr(s) 592A.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel voor het oprichten van vijf woningen in open bebouwing en een perceel voor het oprichten van een elektriciteitscabine.

Lot 1 zal volgend adres toegewezen krijgen: Grootveldstraat 106.

Lot 2 zal volgend adres toegewezen krijgen: Grootveldstraat 108.

Lot 3 zal volgend adres toegewezen krijgen: Grootveldstraat 110.

Lot 4 zal volgend adres toegewezen krijgen: Grootveldstraat 112.

Lot 5 zal volgend adres toegewezen krijgen: Grootveldstraat 112A.

Lot 11 elektriciteitscabine.

Beknopte beschrijving van de aanvraag/omgeving

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel voor het oprichten van vijf woningen in open bebouwing en een perceel voor het oprichten van een elektriciteitscabine.

Het perceel is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern van de deelgemeente Berg. In de omgeving treft men hoofdzakelijk vrijstaande residentiële ééngezinswoningen aan in een woonlint langs de voorliggende straat.

Historiek

Voor dit perceel werden nog geen vergunningen afgeleverd.

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

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 08 april 2024.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR:

JURIDISCHE BEPALINGEN

BEKNOPTE BESCHRIJVING V/D AANGEVRAAGDE WERKEN OF HANDELINGEN & OMGEVING

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel voor het oprichten van vijf woningen in open bebouwing en een perceel voor het oprichten van een elektriciteitscabine.

Het perceel is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern van de deelgemeente Berg. In de omgeving treft men hoofdzakelijk vrijstaande residentiële ééngezinswoningen aan in een woonlint langs de voorliggende straat.

LIGGING

GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het gewestplan HALLE - VILVOORDE - ASSE (KB 07 maart 1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter/agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5, art. 6 en art. 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden met landelijk karakter art. 5 en art. 6

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

Overeenkomstig **artikel 8 §2** van het Koninklijk Besluit van 07 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse wordt het aantal woonlagen van woningen beperkt tot hoogstens twee woonlagen:

Artikel 8. - Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden

Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften:

1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee.

Agrarische gebieden art. 11

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzonder bepalingen, mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 meter van een woongebied of op ten minste 100 meter van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 meter en 100 meter geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (APA / BPA / RUP)

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een BPA en/of RUP.

VERKAVELING

Niet van toepassing, op de aanvraag is nog geen andere goedgekeurde niet-ervallen verkavelingsvergunning van toepassing.

VERORDENINGEN

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dd. 05 juni 2009 (trad in werking 01 maart 2010) en latere wijzigingen is van toepassing.

De gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening van 2023 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023 (trad in werking 02 oktober 2023).

De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014).

De gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplantingen, dd. 09 november 1995 is van toepassing.

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

BESLUIT

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07 maart 1977) is van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorgelegde verkavelingsontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften zoals bepaald door het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en vastgesteld in art. 5 en art. 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

BESLUIT

De aanvraag is wat betreft de functie verenigbaar met de bovenvermelde bepalingen van de gewestplanbestemming.

ADVIEZEN / ERFDIENSTBAARHEDEN

EXTERNE ADVIEZEN

Conform artikel 25 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning diende een advies ingewonnen te worden.

Het advies van de provincie Vlaams-Brabant – directie ruimte/dienst waterlopen met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023 is voorwaardelijk gunstig (bijlage 1).

“Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een

schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

De locatie Grootveldstraat te 1910 Kampenhout, met als Capakey 23008D0592/00A000 stroomt af naar Keibeek (B2113), onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet in een pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de pluviale overstromingskaart is er ter hoogte van de voorliggende straatzijde een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan de voorliggende wegnis tot ongeveer 0,15 m onder water komen te staan.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in tien kavels, waarvan vijf kavels voor open bebouwing. De overige kavels worden uit de verkaveling gesloten.

Beoordeling verenigbaarheid met het watersysteem

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan de geplande ingreep een schadelijk effect hebben op de het watersysteem.

Omschrijving schadelijk effect

- Wegens de overstromingsgevoeligheid van de voorliggende wegnis moeten de nieuwe woningen voldoende hoog worden voorzien als beveiliging tegen schade ten gevolge van wateroverlast.
 - o In de verkavelingsvoorschriften word een vloerpeil van maximaal 0,30 m boven het bestaande straatniveau opgelegd. Een vloerpeil onder 0,30 m boven het bestaande straatniveau is onvoldoende hoog om de toekomstige woning te beschermen tegen instromend water.
- De toekomstige bebouwing van de loten zal ruimte innemen voor water, wat in de praktijk minder ruimte geeft aan overtollig hemelwater om natuurlijk af te vloeien en te infiltreren op het terrein. Daarom moeten de toekomstige woningen voldoen aan de GSV en de PSV.

Opgenomen maatregelen in de aanvraag door de aanvrager

In de verkavelingsvoorschriften worden volgende voorschriften opgenomen:

- Verhardingen:
 - o Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
- Reliëfwijzigingen
 - o Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.
- Bebouwing
 - o Zwembaden zijn tevens toegelaten met een maximale oppervlakte van 50 m².
 - o Er mag een berging(en) en/of tuinhuis opgericht worden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m².

Specifieke voorwaarden en/of maatregelen opgelegd door de waterbeheerder

- De toekomstige woningen moeten beschermd worden tegen wateroverlast:
 - o Er wordt een waterveilig bouwpeil van 0,30 m boven de as van de voorliggende straat-as opgelegd. Dit veilig peil moet als minimum opgelegd worden in de verkavelingsvoorschriften;

- Ondergrondse constructies zijn toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via verluchtingsgaten en/of rioolaansluitingen tot aan het overstromingsveilig peil;
- De hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie.

De toekomstige omgevingsaanvraag (bouwprojecten) moet voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023.

BESLUIT

Het dossier wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.”

Naar aanleiding van een gewijzigde projectinhoudversie en bijkomende adviesvraag dd. 26 januari 2024 heeft de provincie Vlaams-Brabant – directie ruimte/dienst waterlopen haar advies met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023 op 22 februari 2024 bekrachtigd volgens:

“Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of de geplande ingreep een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

Het terrein stroomt af naar Keibeek (B2113), onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant.

Wij verwijzen naar het eerder verstrekte gunstig wateradvies met voorwaarden met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023, toegevoegd als bijlage.

In het wijzigingsverzoek worden geen nieuwe elementen aangebracht betreffende de impact op het watersysteem. Het voorgaand geformuleerd advies blijft integraal behouden.”

Om de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen na te gaan, werd tevens advies gevraagd aan de nutsmaatschappijen.

De Watergroep bracht op 16 november 2023 advies uit met als besluit: voorwaardelijk gunstig, mits naleven van volgende voorwaarden (bijlage 2). Dit advies werd hernomen op 29 januari 2024 naar aanleiding van een gewijzigde projectinhoudversie en bijkomende adviesvraag dd. 26 januari 2024.

“Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel,
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

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 individuele aanvragers.”

Proximus bracht op 04 januari 2024 advies uit met als besluit: gunstig.

“Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.”

Naar aanleiding van een gewijzigde projectinhoudversie en bijkomende adviesvraag dd. 26 januari 2024 heeft Proximus haar advies op 21 februari 2024 als volgt bijgestuurd naar voorwaardelijk gunstig (bijlage 3):

“Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.”

Fluvius bracht op 04 december 2023 advies uit onder referentie 5000051621 met als besluit negatief:

- * Grond (5x6m) te voorzien voor DC, op lot, aangegeven op bijgevoegd plannetje
- * Strook van 1,5m te voorzien voor openbaar nut, langsheen de Kapelstraat

Naar aanleiding van dit ongunstig advies heeft de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie opgeladen en werd op 26 januari 2024 een bijkomende adviesvraag gericht aan Fluvius.

Fluvius bracht op 08 februari 2024 een aangepast advies uit onder referentie 5000058449 met als besluit voorwaardelijk gunstig (bijlage 4):

“De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Topo Bruno Mertens werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.”

‘ ...

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

...

Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project.

Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp.

Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet.

De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd.

Leidingen en/of doorgang

Conform de voorwaarden van het Projectreglement moet de initiatiefnemer aan de distributienetbeheerder de benodigde grond beschikbaar stellen voor toevoerleidingen en/of de doorgang van personeel en materiaal. Deze erfdienstbaarheden worden bij notariële akte bekrachtigd. Het opstellen van deze erfdienstbaarheden inclusief alle kosten zoals er zijn de landmeter, de notaris en andere zijn ten laste van de initiatiefnemer.

...

INTERNE ADVIEZEN

Advies van de milieudienst

Niet van toepassing.

Advies van de GECORO

Niet van toepassing.

PRIVATE ERFDIENSTBAARHEDEN

Op de plannen werd een erfdienstbaarheid aangeduid.

Het lot 11 betreft een perceel voor het oprichten van een elektriciteitscabine. Er zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden voor toegang en ondergrondse leidingen over lot 5.

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag diende openbaar gemaakt te worden, conform artikel 11-13 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 17 november 2023 tot en met 16 december 2023 werd geen bezwaarschrift ingediend. Naar aanleiding van een ongunstig advies van Fluvius heeft de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie opgeladen op 26 januari 2024 en werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 02 februari 2024 tot en met 02 maart 2024 werd 1 bezwaarschrift ingediend via mail op 03 maart 2024. Dit wordt onontvankelijk beschouwd wegens laattijdigheid en zal bijgevolg niet verder behandeld worden.

Het bezwaarschrift omvatte de omschrijving van een elektriciteitscabine van 6 m op 4,70 m die zich tegen de limiet van de bezwaarindiener zou bevinden.

Volgens de verkavelingsplannen is lot 11, gelegen op +/- 27,48 m achter de rooilijn en tegen de uiterst linkse perceelsgrens, voorbehouden voor de plaatsing van een elektriciteitscabine doch met maximale afmetingen van 3,45 m op 2,70 m voor de cabine. Lot 11 heeft perceelsgrenzen met afmetingen van 6,00 m op 4,70 m hetzij een totale oppervlakte van +/- 28 ca waarbij de elektriciteitscabine volgens verkavelingsplan op minstens 1,00 m van de grenzen dient ingeplant te worden.

CONCLUSIE:

Het bezwaar wordt niet in overweging genomen bij het evalueren van de vergunningsaanvraag.

OMZENDBRIEVEN EN RICHTLIJNEN

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

De omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

UITGERUSTE WEG

Conform artikel 4.3.5. §1 t.e.m. §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg die reeds bestaat en is verhard met duurzame materialen en voorzien van een elektriciteitsnet, namelijk de Grootveldstraat.

MAXIMUM VOLUME BEDRIJFSWONINGEN

Conform artikel 4.3.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Niet van toepassing.

TOEGANKELIJKHEID OPENBARE WEGEN EN VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE GEBOUWEN

Conform artikel 4.3.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied inzake publieke toegankelijkheid zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 05 juni 2009 betreffende toegankelijkheid en voldoet aan de regels betreffende de toegang van personen met een functiebeperking. Deze regelgeving trad in werking op 01 maart 2010 en latere wijzigingen.

ROOILIJN EN RESERVATIESTROOK

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

Rooiijnplan Grootveldstraat dd. 17/07/1968 van toepassing.

Het goed van de aanvraag is **niet** getroffen door de rooilijn. De aanvraag is **niet** gelegen in een reservatiestrook.

NOODZAAK TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR KLEINHANDELSACTIVITEITEN

Gezien het hier geen gebouw betreft dat een commerciële activiteit van voldoende omvang herbergt, is geen omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten noodzakelijk.

WATERTOETS

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

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

Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet in een pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de pluviale overstromingskaart is er ter hoogte van de voorliggende straatzijde een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan de voorliggende weg tot ongeveer 0,15 m onder water komen te staan.

De voorwaarden binnen het advies van de provincie Vlaams-Brabant – directie ruimte/dienst waterlopen met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 1).

De toekomstige omgevingsaanvraag (bouwprojecten) moet voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

RIOLERINGSLUIK

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in een “centraal gebied”. Er is riolering aangelegd en die is aangesloten op een waterzuivering.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende bepalingen van rechten en plichten van de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement dat sinds 1 juli 2011 van toepassing is, moet een aansluiting op de riolering gekeurd worden in de volgende gevallen:

1° voor de eerste ingebruikname, namelijk in het kader van de realisatie van een nieuwe aansluiting op de riolering;

2° bij belangrijke wijzigingen (onder belangrijke wijzigingen dienen te worden verstaan alle wijzigingen die de goede werking van het openbaar saneringsnetwerk kunnen bedreigen);

(keuringsattest te bezorgen aan de dienst infrastructuur van de Gemeente Kampenhout)

Particuliere woningen:

Afd. 6.2.2 van Vlarem II is hier van toepassing waarin volgende passage staat: “een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, is verplicht op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd, tenzij het anders bepaald is in het uitvoeringsplan.

Riolering:

Het plaatsen van een septische put is verplicht voor zwart/fecaal afvalwater.

Het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel (DWA, RWA) is verplicht. Dit gebeurt voor DWA tot aan de rooilijn met een afzonderlijk inspectieputje net voor de rooilijn op privéterrein.

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

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKE VAN EEN BESCHIEDEN WOONAAANBOD

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Beschrijving van het goed en de omgeving

Het betreft een braakliggend terrein, dienstdoende als grasland.

Het betreffende hoekperceel dat grenst aan Grootveldstraat en Kapelstraatje, is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern van de deelgemeente Berg. In de omgeving treft men hoofdzakelijk vrijstaande residentiële ééngezinswoningen aan in een woonlint langs de voorliggende straat.

De verkavelingsgrond heeft een oppervlakte van +/-44a 47ca, met een straatbreedte van +/-78,93 m langsheen de Grootveldstraat en +/-53,27 m langsheen het Kapelstraatje. De perceeldiepte varieert van +/-53,27 m tot +/-61,22 m. Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties op het perceel zelf.

Op het links aanpalende perceel is een vrijstaande eengezinswoning in oprichting na het slopen van de bestaande bebouwing. Deze woning wordt ingeplant met een achteruitbouwstrook van 8,70 m en met twee zijdelingse bouwvrije stroken van 3,00 m. De voorziene woning met een gevelbreedte van 11,39 m en een bouwdiepte van 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op de verdieping, bestaat uit twee bouwlagen onder hellend dak. Het materiaalgebruik omvat een lichtgrijze gevelsteen, antracietkleurig pvc buitenschrijnwerk en antracietkleurig keramische dakpannen. Op dit aanpalend perceel zal tevens een houten stal van 48 m² worden opgericht.

Op het achterliggende perceel bevindt zich een halfopen bebouwing bestaande uit een woning met twee bouwlagen onder hellend dak en enkele bijgebouwen van één bouwlaag met hellend/gebogen dak, telkens met de blinde gevels tegen de achterste perceelsgrens van voorliggend perceel. Deze woning is afgewerkt met orangerood gevelmetselwerk, wit buitenschrijnwerk en een donkere dakbedekking.

Aanvraag

De aanvraag voorziet de vorming van 5 bouwgronden voor open bebouwing en een lot voor een elektriciteitscabine.

Lot 1 met een oppervlakte van +/-9a 84ca is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in open verband. Dit hoekperceel heeft een perceelbreedte variërend van +/-10,63 m (vooraan) tot +/-22,90 m (achteraan) en een perceeldiepte van +/-50 m. De bouwstrook tot een bouwdiepte van maximaal 15,00 m, is langsheen de Grootveldstraat voorzien op 6,00 m van de voorste perceelsgrens, op 11,00 m van het midden van de weg en langsheen het Kapelstraatje op 6,00 m van de perceelsgrens en met een zijtuinstrook van 3,00 m breed tot de linkse perceelsgrens. De maximale bouwbreedte varieert van +/-9,00 m tot +/-10,67 m.

Lot 2 met een oppervlakte van +/-7a 69ca is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in open verband. De perceelbreedte varieert van +/-14,88 m tot +/-15,88 m met een perceeldiepte van +/-50,00 m. De bouwstrook tot een bouwdiepte van maximaal 15,00 m, is voorzien op 6,00 m van de voorste perceelgrens, op 11,00 m van het midden van de weg en met zijtuinstroken op 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De maximale bouwbreedte bedraagt 9,00 m.

Loten 3 en 4, beide met een oppervlakte van +/-7a 50ca zijn bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in open verband. De perceelbreedte bedraagt telkens +/-15,00 m en de perceeldiepte +/-50,00 m. De bouwstrook tot een bouwdiepte van maximaal 15,00 m, is telkens voorzien op 6,00 m van de voorste perceelgrens, op 11,00 m van het midden van de weg en met zijtuinstroken op 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De maximale bouwbreedte bedraagt 9,00 m.

Lot 5 met een oppervlakte van +/-6a 65ca is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in open verband. De perceelbreedte varieert van +/-10,89 m (achteraan) tot +/-16,83 m (vooraan) met een perceeldiepte van +/-50,00 m. De bouwstrook tot een bouwdiepte van maximaal 11,47 m is voorzien op 6,00 m van de voorste perceelgrens, op 11,00 m van het midden van de weg en met zijtuinstroken op 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De maximale bouwbreedte bedraagt 9,96 m.

De loten 6, 7, 8, 9 en 10 zijn gelegen in agrarisch gebied en worden uitgesloten uit de verkaveling. Deze zijn bestemd gevoegd te worden bij aanpalenden.

Het lot 11 betreft een perceel voor het oprichten van een elektriciteitscabine van maximaal 2,7 m breed en maximaal 3,45 m diep tot een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50 m. Inplanting van de elektriciteitscabine volgens verkavelingsplan. Er zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden voor toegang en ondergrondse leidingen over lot 5.

De kroonlijsthoogte, gemeten vanaf de nulpas van de woning tot de bovenzijde van de goot op de voorgevelbouwlijn bedraagt tot op een diepte van 12,00 m maximum 6,00 m voor het hellend dak en maximum 6,50 m voor het plat dak, met een dakhelling gelegen tussen 0 en 45°. De eventueel resterende bouwdiepte tot 15,00 m wordt afgewerkt tot een maximum kroonlijsthoogte van 3,50 m. De dakverdieping start vanaf de voorgevelbouwlijn en heeft een maximale diepte van 9,00 m.

Zowel gevelmaterialen als dakbedekking te voorzien in duurzaam en esthetisch verantwoorde materialen.

Het opsplitsen van de woningen in meerdere woongelegenheden wordt niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming waarbij enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en de complementaire functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². De complementaire functie mag niet verkeersgenererend zijn.

Er dienen minimaal 2 autostaanplaatsen per woning voorzien te worden.

In de tuinzone achter de woning worden vrijstaande bijgebouwen met een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 40,00 m² toegelaten, opgetrokken in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of niet herbruikt hout. De bouwhoogte van het bijgebouw is maximum 3,50 m te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse en te bouwen met een vrij te kiezen dakvorm. Het bijgebouw dient minstens 10,00 m achter de bouwzone voor het hoofdgebouw geplaatst te worden op minstens 1,00 m van de perceelsgrenzen.

Zwembaden in de achtertuinzone zijn tevens toegelaten met een maximale oppervlakte van 50 m². Zij moeten tevens gelegen zijn op minimum 2,00 m van de perceelsgrenzen en op minimum 5,00 m van de maximaal toegelaten achtergevelbouwlijn.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen in de achtertuinzone toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de zijtuinstroken is enkel een pad van maximaal 1,00 m breed toegestaan, eventueel aangelegd op het niveau van de vloerpas. In de voortuinzone zijn gebouwen verboden en mogen enkel de oprit, een pad naar de toegang van de woning en één bijkomende autostaanplaats verhard worden. Er wordt slechts één ontsluiting (max. 3,5m breed) per perceel/lot toegestaan volgens de voorschriften. De voortuin dient daarbij steeds voor minstens 50% onverhard en in natuurlijk groen te worden ingericht. De verharding (en fundering) dient daarbij waterdoorlatend te zijn.

Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan met uitzondering van beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning/garage te bereiken (wandelpad naar de voordeur of oprit naar de garage(s)) zijn mogelijk.

Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet toegestaan in de achtertuinzone en worden binnen de zij- en voortuinstrook niet als kwalitatief aanzien.

De hoogte van afsluitingen in de zij- en achtertuinstrook is beperkt tot 2,00 m. De hoogte van gesloten afsluitingen in de voortuinstrook is beperkt tot 1,00 m, die van open afsluitingen tot 2,00 m.

De afsluiting wordt bij voorkeur uitgevoerd door middel van een groenstructuur/haag, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

- functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegde ontwerp stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. art. 5 en art. 6 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag voorziet in het verkavelen van een perceel voor het oprichten van vijf woningen in open bebouwing, zodat de functie wonen behouden blijft. Tot slot moet opgemerkt worden dat de verkavelingsvoorschriften toelaten om een eengezinswoning te voorzien met twee bouwlagen en een plat of hellend dak. Daarbij kunnen de verdieping en de ruimte binnen het dak hier enkel ingevuld worden met functies horende bij de gelijkvloerse woning (slaapvertrekken e.d.), maar niet als leefruimtes. Het gaat hier dus niet om het creëren van drie afzonderlijke woonlagen, wat niet toegelaten is conform artikel 8 §2 van het Koninklijk Besluit van 07-03-1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

- mobiliteitsimpact:

De loten die bestemd zijn voor woningbouw, zijn gelegen aan een reeds voldoende uitgeruste weg, de Grootveldstraat. De mobiliteitsimpact op de bestaande Grootveldstraat zal beperkt blijven ingevolge het oprichten van vijf vrijstaande ééngesinswoningen. Enkel tijdens het bouwen van de woningen kan de mobiliteitsimpact verhogen, doch dit is slechts tijdelijk.

Voor een eengezinswoning moeten 2 autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden. Het parkeren moet ten allen tijde op eigen terrein gebeuren. De inrijbreedte aan de rooilijn moet beperkt blijven tot 3,00 m.

- schaal:

Het voorzien van vijf eengezinswoningen in open verband met bouwzones van maximum 135 m² op loten die variëren van ca. 6a 65ca tot maximum ca. 9a 84ca en met een resterende tuinzone van ca. 29 m diep is op schaal van het perceel en aanvaardbaar in de onmiddellijke omgeving. Dit is verhoudingsgewijs geen uitzondering ten opzichte van de overige percelen in de Grootveldstraat. Als zijdelingse stroken wordt minstens een afstand van 3,00 m bewaard.

De hier gevraagde bouwdieptes van 15,00 m op gelijkvloers en 12,00 m op verdieping vallen binnen de gehanteerde richtlijnen. De opgestelde voorschriften voorzien een maximaal gabarit waarbij het zadeldak onder 45° aanvangt in de bouwlijn op een kroonlijsthoogte van 6,00 m met het dakvolume tot een maximale diepte van 9,00 m.

Conform de gevraagde bouwdiepte en gabarit blijkt voorliggende aanvraag tot verkaveling op schaal van de percelen en van de omgeving te zijn.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De loten hebben een oppervlakte die varieert van ca. 6a 65ca tot maximum ca. 9a 84ca, met een breedte van 10,63 m tot 16,83 m en een diepte +/-50,00 m. Ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing in de Grootveldstraat betekent voorliggende verkaveling een afwerking van het woonlint en veroorzaakt geen verhoogde bouwdichtheid.

Een eventueel tweede autostaanplaats (in de zijtuinstrook) dient steeds herleid te worden tot een karrenspoor aangelegd met een waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende fundering en begrensd met groenzones.

- visueel-vormelijke elementen (esthetisch kwaliteit):

De esthetische kwaliteit van de woningen zal in de aanvraag tot omgevingsvergunning worden beoordeeld. De bouwmaterialen zijn vrij te kiezen, doch dienen duurzaam te zijn.

- cultuurhistorische aspecten:

De aanvraag betreft geen geïnventariseerd erfgoed en heeft bijgevolg geen cultuurhistorische impact.

- het bodemreliëf:

Het reliëf mag enkel genormaliseerd worden rondom de woning teneinde toegang te verschaffen tot de woning.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De verkaveling voorziet het bouwen van vijf eengezinswoningen in open verband, telkens ingeplant op minstens drie meter van de laterale perceelgrenzen. De tuinzones hebben minimum dieptes van ca. 29 meter. Dit zijn gangbare tussenafstanden die voldoende zicht en dag/zonlicht enerzijds en privacy anderzijds voor alle woningen garanderen.

Tot slot dienen de gegeven adviezen strikt te worden nageleefd.

CONCLUSIE

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

Gunstig, als **voorwaarden** worden opgelegd:

- De voorwaarden binnen het advies van de provincie Vlaams-Brabant – directie ruimte/dienst waterlopen met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 1).
- De toekomstige woningen moeten beschermd worden tegen wateroverlast:
 - Er wordt een waterveilig bouwpeil van 0,30 m boven de as van de voorliggende straat-as opgelegd. Dit veilig peil moet als minimum opgelegd worden in de verkavelingsvoorschriften;
 - Ondergrondse constructies zijn toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via verluchtingsgaten en/of rioolaansluitingen tot aan het overstromingsveilig peil;
 - De hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie.
- De voorwaarden binnen het advies van De Watergroep van 29 januari 2024 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 2).
- De voorwaarden binnen het advies van Proximus van 21 februari 2024 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 3).
- De voorwaarden binnen het advies van Fluvius met kenmerk 5000058449 van 08 februari 2024 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 4).

- De ruimte onder het dak kan ingevuld worden met functies horende bij de woning (slaapvertrekken e.d.). Het gaat hier dus niet om het creëren van 3 afzonderlijke woonlagen, wat niet toegelaten is.
- Voor een eengezinswoning moeten 2 autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden. Het parkeren moet te allen tijde op eigen terrein gebeuren. De inrijbreedte aan de rooilijn moet beperkt blijven tot 3,00m.
- Volgend voorschrift met betrekking tot de inplanting onder art. 1.3:
Voorgevelbreedte: Minstens 9m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.
 wordt rekening houdende met de voorziene bouwstrook volgens het verkavelingsplan bij lot 1 gewijzigd naar:
Voorgevelbreedte: Lot 1 volgens aanduiding op bijhorend verkavelingsplan. Overige loten minstens 9m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.
- Volgend voorschrift met betrekking tot de zijtuinstrook onder art. 3.1:
Enkel een pad van maximaal 1m breed is toegestaan.
 wordt ten behoeve van de opgelegde voorschriften met betrekking tot parkeren als volgt deels geschrapt en deels gewijzigd:
Een pad van maximaal 1m breed is toegestaan, al dan niet in combinatie met een karrenspoor teneinde parkeren in de zijtuinstrook te realiseren.
- Het reliëf mag enkel genormaliseerd worden rondom de woning teneinde toegang te verschaffen tot de woning.
- Volgende huisnummers worden toegekend:
 - Lot 1: Grootveldstraat 106.
 - Lot 2: Grootveldstraat 108.
 - Lot 3: Grootveldstraat 110.
 - Lot 4: Grootveldstraat 112.
 - Lot 5: Grootveldstraat 112A

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 22 APRIL 2024 HET VOLGENDE:

Het College van Burgemeester en schepenen geeft de

vergunning onder voorwaarden

af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning werd verleend.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden binnen het advies van de provincie Vlaams-Brabant – directie ruimte/dienst waterlopen met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 1).
- De toekomstige woningen moeten beschermd worden tegen wateroverlast:
 - Er wordt een waterveilig bouwpeil van 0,30 m boven de as van de voorliggende straat-as opgelegd. Dit veilig peil moet als minimum opgelegd worden in de verkavelingsvoorschriften;
 - Ondergrondse constructies zijn toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via verluchtingsgaten en/of rioolaansluitingen tot aan het overstromingsveilig peil;
 - De hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie.

- De voorwaarden binnen het advies van De Watergroep van 29 januari 2024 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 2).
- De voorwaarden binnen het advies van Proximus van 21 februari 2024 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 3).
- De voorwaarden binnen het advies van Fluvius met kenmerk 5000058449 van 08 februari 2024 dienen strikt nageleefd te worden (bijlage 4).
- De ruimte onder het dak kan ingevuld worden met functies horende bij de woning (slaapvertrekken e.d.). Het gaat hier dus niet om het creëren van 3 afzonderlijke woonlagen, wat niet toegelaten is.
- Voor een eengezinswoning moeten 2 autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden. Het parkeren moet ten allen tijde op eigen terrein gebeuren. De inrijbreedte aan de rooilijn moet beperkt blijven tot 3,00 m.
- Volgend voorschrift met betrekking tot de inplanting onder art. 1.3:
Voorgevelbreedte: Minstens 9m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.
 wordt rekening houdende met de voorziene bouwstrook volgens het verkavelingsplan bij lot 1 gewijzigd naar:
Voorgevelbreedte: Lot 1 volgens aanduiding op bijhorend verkavelingsplan. Overige loten minstens 9m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.
- Volgend voorschrift met betrekking tot de zijtuinstrook onder art. 3.1:
Enkel een pad van maximaal 1m breed is toegestaan.
 wordt ten behoeve van de opgelegde voorschriften met betrekking tot parkeren als volgt deels geschrapt en deels gewijzigd:
Een pad van maximaal 1m breed is toegestaan, al dan niet in combinatie met een karrenspoor teneinde parkeren in de zijtuinstrook te realiseren.
- Het reliëf mag enkel genormaliseerd worden rondom de woning teneinde toegang te verschaffen tot de woning.
- Volgende huisnummers worden toegekend:
 Lot 1: Grootveldstraat 106.
 Lot 2: Grootveldstraat 108.
 Lot 3: Grootveldstraat 110.
 Lot 4: Grootveldstraat 112.
 Lot 5: Grootveldstraat 112A

Volgende lasten zijn verbonden aan de verkavelingsvergunning:

Er moet gevolg gegeven worden aan de lasten opgenomen in de adviezen van de nutsmaatschappijen – zie adviezen.

U dient een kopie te bezorgen van de betalingen van deze onkosten, afgeleverd door de nutsmaatschappijen (Aquafin/ De Watergroep/ Fluvius) gericht aan de dienst stedenbouw van de gemeente Kampenhout via een bericht in het Omgevingsloket of per e-mail aan omgeving@kampenhout.be.

Slechts van zodra is aangetoond door de aanvrager dat voldaan is aan alle lasten en voorwaarden kan een attest tot verkoopbaarheid conform art. 4.2.16 VCRO verleend worden en mag de kavel verkocht worden.

Met volgende punten dient rekening gehouden te worden:

- Deze omgevingsvergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- **Slopen:** Sloopwerken en verwijderen van puin dienen selectief te gebeuren overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw.
- Het Charter voor het werftransport is door de gemeenteraad van de gemeente Kampenhout goedgekeurd op 26 november 2020. Hiertoe worden een aantal doelstellingen nagestreefd :
 - Dat de gemeente Kampenhout een **actieve communicatie voert met aannemers en bouwheren** over het werftransport in de buurt van schoolomgevingen. De gemeente stelt hiervoor een **aanspreekpunt** ter beschikking (Matthias Peetermans - GIS-coördinator - matthias.peetermans@kampenhout.vera.be - 016659927) waar aannemers terecht kunnen met vragen. Dit aanspreekpunt zoekt samen met de aannemers naar alternatieve routes voor werftransport, waarbij schoolomgevingen en voor zover mogelijk ook schoolroutes en routes met veel kwetsbare weggebruikers vermeden worden.
 - Dat er **geen werftransport met tractoren** gebeurt in de bebouwde kom en de schoolomgevingen van de gemeente Kampenhout. Hierop kan er een uitzondering aangevraagd worden bij de gemeente, zijnde het college van burgemeester en schepenen, via het aanspreekpunt van de gemeente.
 - Dat er **geen werftransport gebeurt voor werven gelegen in schoolomgevingen tijdens de begin- en einduren** (na te vragen bij de gemeente) van de scholen.
 - Dit vervalt tijdens de schoolvakanties.
 - Voor wat betreft de toelevering van bouwmaterialen verbinden de aannemers en handelaren van bouwmaterialen er zich toe om hun leveranciers en transporteurs in kennis te stellen van dit charter.
 - Dat het werftransport zoveel mogelijk **gebruik maakt van het hoger wegennet**.
 - Dat er inspanningen gedaan worden om de **werfroutes proper te houden**.
 - Dat de **lading afgedekt** wordt als deze veel stofhinder kan geven, conform artikel 45 van het KB van 1/12/1975.
- **Grondverzet:** In het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250 m³ grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250 m³ geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is.
- **Bronbemaling:** Indien bronbemaling zal uitgevoerd worden, dient een melding van rubriek 53.2 zoals ingedeeld in bijlage 1 bij VLAREM II ingediend te worden via het Omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be).
- **Riolering:** Het plaatsen van een septische put is verplicht bij het lozen van fecaliën; de capaciteit van de septische put zal steeds voldoen aan de noodwendigheden van het gezin (of bedrijf, kantoorruimte,...).
- Het aanleggen van een gescheiden rioleringssysteem (DWA, RWA) is verplicht. Dit gebeurt tot aan de rooilijn met aparte inspectieputjes net voor de rooilijn op privé-terrein.

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

Een dubbel van het keuringsattest van de riolering dient naar de gemeente Kampenhout, dienst openbare werken opgestuurd /gemaild te worden.

- Aanvang der werken: De start van de uitvoering van de vergunning dient gemeld te worden via het Omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be). Deze melding dient te gebeuren binnen een termijn van zeven kalenderdagen vóór de effectieve start. Na deze melding zal de gemeente de bouwlijn controleren binnen deze termijn.
- Om betwistingen over schade aan het openbaar domein te voorkomen kan een plaatsbeschrijving, voorzien van de nodige foto's worden opgemaakt en bezorgt aan de dienst omgeving van de gemeente, minstens zeven kalenderdagen voor de aanvang van de werken. Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegruiming ingevolge het uitvoeren van de vergunning zullen worden hersteld door de zorgen en op kosten van de vergunningsaanvrager of zijn/ haar rechtsopvolger(s).
De gemeente behoudt zich het recht voor om bij laattijdige herstelling van de beschadigingen deze te doen herstellen door een aannemer, aangesteld door de gemeente en op kosten van de vergunningsaanvrager of zijn/ haar rechtsopvolger(s).
- Parkeren: Het parkeren moet binnen de huiskavel worden opgevangen.
- De verkrijger van deze toelating blijft verantwoordelijk voor alle schade die het uitvoeren van deze toelating aan anderen kan toebrengen.
- De werken zullen derwijze uitgevoerd worden dat zij noch het vrij verkeer, noch de goede afloop der water kunnen hinderen.
- Het ingediend project dient te voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid.
- Het decreet van 08 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- Als de bevoegde overheid de omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit geheel of gedeeltelijk schorst of opheft, kan ook de omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handeling die onlosmakelijk verbonden is met de exploitatie geheel of gedeeltelijk geschorst of opgeheven worden. Als het een bestaande constructie betreft, is dit laatste slechts mogelijk als die constructie bouwfysisch niet geschikt is voor eenzelfde of een nieuwe functie. (art. 95 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning).
- De aanvrager dient te voldoen aan de huidige wetgeving en reglementeringen inzake keuring van private waterafvoer en binneninstallaties, veiligheidscoördinatie, energieprestatie en binnenklimaat,... ;
- De nodige vergunningen aan te vragen ivm bezetting van de openbare weg.
- Het Burgerlijk Wetboek dient steeds gerespecteerd te worden.
- Kappen van bomen: Een toelating tot ontbossing wordt niet gelijkgesteld met een machtiging voor het effectief kappen van de bomen in de ontboste zone. Ontbossing heeft enkel de functiewijziging tot gevolg van bosfunctie naar woonfunctie door middel van het betalen van boscompensatie aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Daarentegen moet u bijkomend beschikken over een ~~gemeentelijke kapmachtiging en/of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen~~ vooraleer de bomen effectief mogen verwijderd worden van het terrein.
- Afhankelijk van de stamomtrek van de te kappen bomen en de plaats waar ze zich bevinden op het terrein, dient hetzij een gemeentelijke machtiging verkregen te worden, hetzij een omgevingsvergunning Dit is voorzien in artikel 4.2.1, eerste alinea, 2° en 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in artikel 3 van de Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting d.d. 09 november 1995. Meer verduidelijking voor het kappen van bomen BUITEN een bos: <https://www.natuurenbos.be/bomenkappen/buitenbos>.

Overzicht streekeigen bomen:

- Acer campestre: Veldesdoorn
- Alnus glutiosa: Zwarte Els
- Betula pendula: Gewone witte berk
- Carpinus betulus: Haagbeuk
- Crataegus monogyna: Eenstijlige meidoorn
- Fraxinus excelsior: Gewone Es
- Juglans regia: Okkernoot
- Prunus avium: Zoete Kers
- Quercus robur: Zomereik
- Salix ssp.: Wilg in soorten
- Tilia platyphyllos: Grootbladige Linde

Overzicht streekeigen plantgoed/ heesters:

- Acer campestre: Veldesdoorn
- Alnus glutiosa: Zwarte Els
- Carpinus betulus: Haagbeuk
- Cornus mas: Gele Kornoelje
- Corylus avellana: Gewone hazelaar
- Crataegus monogyna: Eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus: Gewone kardinaalsmuts
- Fraxinus excelsior: Gewone Es
- Hedera helix "Arborescens: Struiklimop
- Ilex aquifolium: Hulst
- Ligustrum vulgare: Gewone liguster
- Ligustrum ovalifolium: Grootbladige liguster
- Prunus avium: Zoete Kers
- Quercus robur: Zomereik
- Ribes ssp.: Bes (Rode / of zwarte soorten / siervorm)
- Rosa rubiginosa: Egelantier
- Salix ssp.: Wilg in soorten
- Sambucus nigra: Vlier
- Syringa vulgaris: Sering
- Tilia platyphyllos: Grootbladige Linde
- Viburnum opulus: Gelderse roos

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

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 en uit het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**Artikel 52**

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° 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;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 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.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

Artikel 54

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

- 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.

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 vergunningsaanvraag 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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

De vereenvoudigde vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Artikel 86

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014 ingediend.

Artikel 87

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen 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 de vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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.

§ 2. 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 veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift, vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

PRAKTISCH

U stelt beroep hetzij op digitale wijze via het Omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be), hetzij op analoge wijze via een aangetekend schrijven naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, op het volgende adres: Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na kennisname via het Omgevingsloket indien u vergunningsaanvrager of leidend ambtenaar bent, of vanaf de dag na de bekendmaking wanneer u betrokken publiek bent.

Indien u als betrokken publiek een beroep indient op analoge wijze, moet u per beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs) een afschrift van uw beroepschrift gelijktijdig aan zowel de vergunningsaanvrager, als het college van burgemeester en schepenen van Kampenhout bezorgen. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.

Indien u als vergunningsaanvrager een beroep indient op analoge wijze, moet u per beveiligde zending een afschrift bezorgen aan het college van burgemeester en schepenen van Kampenhout.

Vermeld in uw beroepschrift volgende zaken:

- uw naam en adres en in welke hoedanigheid u beroep instelt (aanvrager/ betrokken publiek/ adviesinstantie);
- de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- de referentie nummer van het Omgevingsloket beginnend OMV_2023028823.
- de redenen waarom het beroep wordt ingesteld;
- wanneer u in de hoedanigheid van betrokken publiek een beroep instelt een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing;
- of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het volgende rekeningnummer BE55 0910 2163 2544 van de provincie met als referentie "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam indiener van het beroep" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

INVENTARIS VAN DE BIJLAGEN

1. Het advies van de provincie Vlaams-Brabant – directie ruimte/dienst waterlopen met kenmerk 2023-1911-WAT van 20 december 2023.
2. Het advies van De Watergroep van 29 januari 2024.
3. Het advies van Proximus van 21 februari 2024.
4. Het advies van Fluviu met kenmerk 5000058449 van 08 februari 2024.
5. Aangevraagde/vergunde verkavelingsvoorschriften.

DIRECTIE RUIMTE | DIENST WATERLOPEN

Lieselotte Laleman
016 26 76 12
lieselotte.laleman@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2023-1911-WAT
Dossierkenmerk: 2023-1911-WAT
Projectnummer OMV: OMV_2023136279

20 december 2023

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

Kampenhout

Gemeentehuisstraat 16
1910 Kampenhout



Geachte

Betreft: Kampenhout - aanvraag tot omgevingsvergunning op naam van [REDACTED]
Verkavelingsaanvraag (5 loten) - Grootveldstraat, 1910 Kampenhout
Afstroomgebied: Keibeek (B2113)
Wateradvies: gunstig wateradvies met voorwaarden

Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

De locatie Grootveldstraat te 1910 Kampenhout, met als Capakey 23008D0592/00A000 stroomt af naar Keibeek (B2113), onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet in een pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de pluviale overstromingskaart is er ter hoogte van de voorliggende straatzijde een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan de voorliggende wegenis tot ongeveer 0,15 m onder water komen te staan.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in tien kavels, waarvan vijf kavels voor open bebouwing. De overige kavels worden uit de verkaveling gesloten.

Beoordeling verenigbaarheid met het watersysteem

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan de geplande ingreep een schadelijk effect hebben op de het watersysteem.

www.vlaamsbrabant.be

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253.973.219

Omschrijving schadelijk effect

- Wegens de overstromingsgevoeligheid van de voorliggende wegenis moeten de nieuwe woningen voldoende hoog worden voorzien als beveiliging tegen schade ten gevolge van wateroverlast.
 - In de verkavelingsvoorschriften wordt een vloerpeil van maximaal 0,30 m boven het bestaande straatniveau opgelegd. Een vloerpeil onder 0,30 m boven het bestaande straatniveau is onvoldoende hoog om de toekomstige woning te beschermen tegen instromend water.
- De toekomstige bebouwing van de loten zal ruimte innemen voor water, wat in de praktijk minder ruimte geeft aan overtollig hemelwater om natuurlijk af te vloeien en te infiltreren op het terrein. Daarom moeten de toekomstige woningen voldoen aan de GSV en de PSV.

Opgenomen maatregelen in de aanvraag door de aanvrager

In de verkavelingsvoorschriften worden volgende voorschriften opgenomen:

- *Verhardingen:*
 - *Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.*
- *Reliëfwijzigingen*
 - *Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.*
- *Bebouwing*
 - *Zwembaden zijn tevens toegelaten met een maximale oppervlakte van 50 m².*
 - *Er mag een berging(en) en/of tuinhuis opgericht worden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m².*

Specifieke voorwaarden en/of maatregelen opgelegd door de waterbeheerder

- De toekomstige woningen moeten beschermd worden tegen wateroverlast:
 - Er wordt een waterveilig bouwpeil van 0,30 m boven de as van de voorliggende straat-as opgelegd. Dit veilig peil moet als minimum opgelegd worden in de verkavelingsvoorschriften;
 - Ondergrondse constructies zijn toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via verluchtingsgaten en/of rioolaansluitingen tot aan het overstromingsveilig peil;
 - De hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie.

De toekomstige omgevingsaanvraag (bouwprojecten) moet voldoen aan:

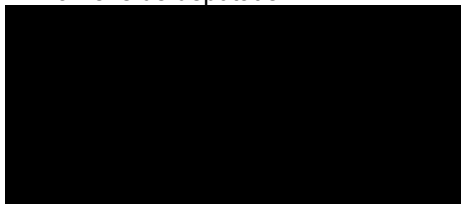
- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023.

BESLUIT

Het dossier wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Met vriendelijke groeten
Namens de deputatie



Advies van De Watergroep

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

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 individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.



c/o Elektriciteitsstraat 68, 2800 Mechelen

Aan het college van burgemeester en schepenen van
de gemeente Kampenhout
Gemeentehuisstraat 16
1910 KAMPENHOUT

Mechelen, 08-02-2024

Uw bericht van

Uw kenmerk
2023136279

Ons kenmerk
5000058449

Contactpersoon
Buelens Rudi
+32 92636079
rudi.buelens@fluvius.be

Aanvraag tot offerte door B.V. Topo , Bruno Mertens
Project: Kapelstraatje te Kampenhout
Kadastrale ligging: 4de AFD Sectie D 592A
Nummer projectaanvraag: 5000058449

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. Topo , Bruno Mertens voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 9 maart 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2023136279

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Topo Bruno Mertens werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Fluvius System Operator cv
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent

1/1

www.fluvius.be



c/o Elektriciteitsstraat 68, 2800 Mechelen

B.V. Topo
Bruno Mertens
Frederik de Merodestraat 111
2800 Mechelen

Mechelen, 08-02-2024

Uw bericht van

Uw kenmerk
2023136279

Ons kenmerk
5000058449

Contactpersoon
Buelens Rudi
+32 92636079
rudi.buelens@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte
Project: Kapelstraatje te Kampenhout
Kadastrale ligging: 4de AFD Sectie D 592A
Nummer projectaanvraag: 5000058449

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

Fluvius System Operator cv
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	8.551,68	0,00	8.551,68
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	1.053,80	221,30	1.275,10
Studie				
Studie	21% btw	373,22	78,38	451,60
Eindtotaal		9.978,70	299,67	10.278,37

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbidding.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voor akkoord:
De opdrachtgever

Datum:
..... / /

Handtekening:

Met vriendelijke groeten,

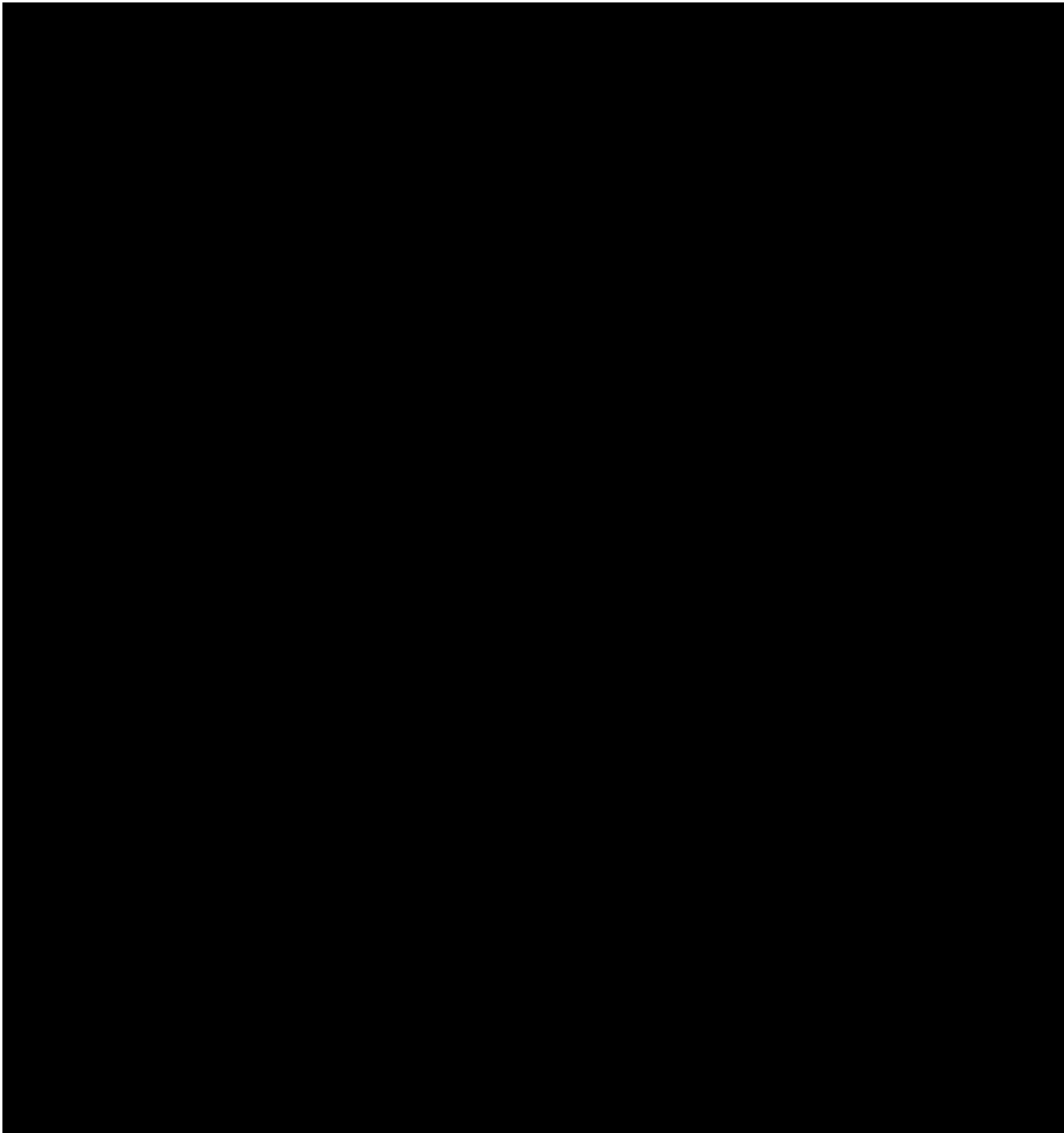
Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden
- Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

3/6

www.fluvius.be



Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

4/6

www.fluvius.be

Bijlage: Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Nummer projectaanvraag: 5000058449

Project: Kapelstraatje te Kampenhout

Wij verzoeken u dit document te ondertekenen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project.

Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet.

De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd.

Leidingen en/of doorgang

Conform de voorwaarden van het Projectreglement moet de initiatiefnemer aan de distributienetbeheerder de benodigde grond beschikbaar stellen voor toevoerleidingen en/of de doorgang van personeel en materiaal. Deze erfdienstbaarheden worden bij notariële akte bekrachtigd. Het opstellen van deze erfdienstbaarheden inclusief alle kosten zoals er zijn de landmeter, de notaris en andere zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Gelieve uw contactpersoon patrimonium Selleslagh Danny te contacteren via het e-mailadres patrimonium.mechelen@fluvius.be voor verdere afspraken.

Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principieel akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd.

Naam:.....

Datum:.....

Handtekening:

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

6/6

www.fluvius.be

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1, 2, 3, 4 EN 5

1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

1.1 Bestemming

1.1.A Hoofdbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de onmiddellijke omgeving wordt er gekozen voor enkel eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van maximum 1 zorgwoning per eengezinswoning.

1.1.B Nevenbestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. 3° de complementaire functie mag niet verkeersgenererend zijn. Er dienen minimaal 2 autostaanplaatsen te worden voorzien per woning.

1.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving.	VRIJSTAANDE BEBOUWING (loten 1/2/3/4/5) Vrijstaande bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

1.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden geen afwijkingen toegestaan op de inplanting van de woningen omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Het zorgt voor een bewust gewild	VRIJSTAANDE BEBOUWING (loten 1/2/3/4/5) VOORGEVEL

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.

ritme wat de ruimtelijke ordening ten goede komt.	De voorgevelbouwlijn is verplicht zoals aangegeven op het verkavelingsplan; voor max. 1/3 van de breedte mag de voorgevel achteruit wijken. VOORGEVELBREEDTE Minstens 9m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan. BOUWDIEPTE Minimaal 9m en maximaal 15m, te meten vanaf de voorgevelbouwlijn. Maximaal twee bouwlagen boven het maaiveld met een ondergeschikte dakverdieping onder hellend dak (15-12-9). De dakverdieping start vanaf de voorgevelbouwlijn, en heeft een maximale diepte van 9m. Een teruggetrokken derde bouwlaag onder plat dak wordt uitgesloten.
---	---

1.4 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vloerpeil hoger dan het maaiveld wil niet zeggen dat het gehele perceel tot dat niveau opgehoogd kan worden (zie "reliëfwijzigingen"). Het vloerpeil wordt gebruikelijk op max. 0,30 m boven het niveau van de as van de weg voorzien. Indien de weg sterkt helt, dient hiermee rekening gehouden te worden bij het bepalen van de nulpassen van de woningen. De minimum en maximum afmetingen voor het hoofdgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouwen ondubbelzinnig vastgelegd. VLOERPEIL Maximaal vloerpeil 30cm boven de wegas, gemeten in het midden van elke kavel. VRIJSTAANDE BEBOUWING (loten 1/2/3/4/5) BOUWHOOOGTE Te meten vanaf de nulpas van de woning tot de bovenkant van de goot op de voorgevelbouwlijn: • Diepte 0-12m: - Kroonlijsthoogte: max. 6m voor hellend dak en 6,5m voor plat dak • Diepte 12-15m: - Kroonlijsthoogte: max. 3,5m DAKVORM Dakhelling tussen 0 en 45° of plat dak

1.5 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om niet als onwezenlijk over te komen naar het straatbeeld en er een zekere vorm van interactie mee te houden mag de voorgevel geen blinde muur zijn. Er wordt echter geen minimum opgelegd. De architect dient desgevallend de vergunning verlenende overheid te overtuigen in zijn nota of voorbespreking.	GEVELMATERIALEN Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. DAKBEDEKKING Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. DAKBEDEKKING Hellende daken: pannen, (kunst)leien of elk ander gelijkaardig esthetisch materiaal (geen bitumen of EPDM) Platte daken: bitumen dakbedekking of gelijkaardig groen dak.

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.

2 ACHTERTUINSTROOK

2.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient een bepaalde afstand tov de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen om "Vlaamse koterij" tegen te gaan. De oppervlakte wordt beperkt in verhouding met de grootte van het perceel, maar met een absoluut maximum, zodoende de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.	BESTEMMING Enkel vrijstaande bijgebouwen in functie van de woning. Garages en opritten hiernaartoe worden niet toegestaan in de tuinzone. Nevenbestemmingen van het hoofdgebouw worden hier eveneens niet toegestaan en moeten voorzien worden binnen de strook voor hoofdgebouwen. Zwembaden zijn tevens toegelaten met een maximale oppervlakte van 50m². Zij moeten tevens gelegen zijn op min. 2m van de perceelsgrenzen en op min. 5m van de maximaal toegelaten achtergevelbouwlijn. OPPERVLAKTE Er mag een berging(en) en/of tuinhuis opgericht worden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m². De inplanting is te voorzien op minimaal 10m achter de bouwzone voor het hoofdgebouw, op minimum 1m van de zijdelinkse perceelsgrenzen en op minimum 1m van de achterste perceelsgrens. Het doorzicht naar het achtergelegen (agrarisch) gebied dient daarbij steeds te worden behouden. BOUWHOOGTE Max. 3,5m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse DAKVORM Vrij te kiezen. MATERIALEN De constructies worden gebouwd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in niet-herbruikt hout.

2.2 Verhardingen (inclusief niet overdekte constructies lager dan 1m)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit betreft terrassen, wandelpaden, zwembaden, siervijvers, ...	De verhardingen vrijgesteld van vergunningsplicht zijn onder de voorwaarden van dat besluit uiteraard toegelaten. Indien hiervan afgeweken wordt, zal de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag op dat moment beoordeeld worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.

2.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.

2.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet ondersteund door draad/draadgaas met betonnen plint.	De afsluitingen zoals opgenomen in het vrijstellingsbesluit zij steeds toegelaten. Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet toegestaan. De hoogte van afsluitingen in de achtertuinstrook is beperkt tot 2m. De afsluiting wordt bij voorkeur uitgevoerd door middel van een groenstructuur/haag, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.

3 ZIJTUINSTROKEN

3.1 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, en een waterdoorlatende fundering. Enkel een pad van maximaal 1m breed is toegestaan.

3.2 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Het bestaande maaiveld van de zijtuin dient bewaard te blijven. Bij niveauverschillen met het aanpalende perceel dienen de nodige maatregelen na overleg met de eigenaars genomen te worden. Enkel een wandelpad van 1m rondom de woning kan op het niveau van de vloerplas aangelegd worden.

3.3 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet ondersteund door draad/draadgaas met betonnen plint.	De afsluitingen zoals opgenomen in het vrijstellingsbesluit zij steeds toegelaten, indien ze uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen. Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet als kwalitatief aanzien. De hoogte van afsluitingen in de zijtuinstrook is beperkt tot 2m. De afsluiting wordt bij voorkeur uitgevoerd door middel van een groenstructuur/haag, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.

4 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

4.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook dient zoveel mogelijk als natuurlijke, levende tuin aangelegd te worden.	Gebouwen zijn verboden. Enkel de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen en ev. een siervijver is toegelaten.

4.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, en een waterdoorlatende fundering. Enkel de oprit, een pad naar de toegang van de woning en één bijkomende autostaanplaats mogen verhard worden. Er wordt slechts één ontsluiting (max. 3,5m breed) per perceel/lot toegestaan. De voortuin dient daarbij steeds voor minstens 50% onverhard en in natuurlijk groen te worden ingericht. De verharding (en fundering) dient daarbij waterdoorlatend te zijn.

4.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Het bestaande maaiveld van de voortuin dient grotendeels bewaard te blijven. Enkel beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning/garage te bereiken (wandelpad naar de voordeur of oprit naar de garage(s)) zijn mogelijk. Bij niveauverschillen met het aanpalende perceel dienen de nodige maatregelen, na overleg met de eigenaars, genomen te worden.

4.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet ondersteund door draad/draadgaas met betonnen plint. Voor afsluitingen in de voortuin dient men steeds rekening te houden met de verkeersveiligheid (zichtbaarheid) bij het betreden van de openbare weg.	De afsluitingen zoals opgenomen in het vrijstellingsbesluit zij steeds toegelaten, indien ze uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen. Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet als kwalitatief aanzien. De hoogte van gesloten afsluitingen in de voortuinstrook is beperkt tot 1m, die van open afsluitingen tot 2m. De afsluiting wordt bij voorkeur uitgevoerd door middel van een groenstructuur/haag, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LOT 11

5. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

5.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Elektriciteitscabine.

5.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	VRIJSTAANDE BEBOUWING (lot 11) Vrijstaande bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

5.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	VRIJSTAANDE BEBOUWING (lot 11) VOORGEVELBREEDTE Maximaal 2,7m BOUWDIEPTE Maximaal 3,45m

5.4 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor elektriciteitscabine ondubbelzinnig vastgelegd. VRIJSTAANDE BEBOUWING (lot 11) BOUWHOOGTE Kroonlijsthoogte: max. 3,5m DAKVORM Plat dak en/of schuin dak (max helling 60°)

DIT BETREFFEN VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. DE GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ZULLEN BEPAALD WORDEN DOOR DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID NA MOGELIJKE VERGUNNING.