

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Intern dossiernr.: 2023-VK-0840
Omgevingsloketnr.: OMV_2023146346

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van de aanvraag ingediend door [REDACTED]. De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden en werd ontvangen op 3 november 2023. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 november 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen langs Bredabaan 249 en 249A en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D 119 B2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel grond met het oog op het creëren van 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het voorwaardelijk gunstig verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA), uitgebracht op 22 april 2024.

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij en motiveert de beslissing als volgt:

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel grond met het oog op het creëren van 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij KB van 30 september 1977, gelegen in woongebied.

In woongebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Art. 5.1.0. Woongebied:

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 aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd RUP of BPA.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997;
- Verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10 februari 2023, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gemeentelijke verordening met betrekking tot de beplantingen, goedgekeurd verhardingen, goedgekeurd bij raadsbesluit van 28 april 2003 en stilzwijgend goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen (Belgisch Staatsblad dd. 3 oktober 2003).
- Gemeentelijke verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater in nieuwe verkavelingen, goedgekeurd bij raadsbesluit van 30 juni 2008.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Weguitrusting

De aanvraag is gelegen langs de Bredabaan, voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vogelrichtlijngebieden

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in vogelrichtlijngebied.

Energie / duurzaamheid

De energieprestatieregelgeving wordt gevormd door het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid ("het Energiedecreet") en het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid ("het Energiebesluit").

Wetgeving en informatie zijn beschikbaar op de website: <http://www.energiesparen.be>.

Erosiegevoelige gebieden

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in erosiegevoelig gebied.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Procedure

De aanvraag valt niet onder de aanvragen die volgens artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 10 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning volgens de vereenvoudigde procedure dienen behandeld te worden. Bijgevolg werd de gewone procedure toegepast en werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek liep van 30 november 2023 tot en met 29 december 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Om tegemoet te komen aan het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en aan enkele opmerkingen uit het bezwaar werd een nieuwe projectinhoud ingediend. Er werd een nieuw openbaar onderzoek gevoerd van 6 maart 2024 tot en met 4 april 2024. Tijdens dit tweede openbaar onderzoek werd tevens 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar omvatte volgende elementen:

- Het betreffende perceel werd reeds onvergund opgehoogd. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren. Bij voorkeur wordt het oorspronkelijke profiel hersteld.
- Bijgebouw met maximale nokhoogte van 6 meter is te hoog. Voorgesteld wordt om dit te beperken tot een plat dak van 3,20 meter of een hellend dak tot maximaal 4 meter.

Interne adviezen:

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Externe adviezen:

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer - District Brecht afgeleverd op 18 maart 2024 onder ref. AV/123/2023/01761/A:

"INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0010001 van 66.7 -30 tot 66.7 -8):

- *de rooilijn ligt op 13 meter volgens plan 1M3D8EG02722700.*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter .*

Publiciteit:

- geen

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

voorwaarden betreffende toegangen langs een gewestweg

Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- *Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
- *Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter. Er wordt, volgens het overgemaakte inplantingsplan, in het midden van lot 1A en lot 2A een gemeenschappelijke toegang van 7 meter voorzien. Dit is conform onze voorwaarden. Oude (bestaande) toegangen dienen verwijderd te worden en het openbaar domein dient in zijn oorspronkelijke staat hersteld te worden. Voor de aanleg van de nieuwe toegang dient een aparte aanvraag bij het AWV ingediend te worden.*
- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*
- *Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*
- *Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.*
- *De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.*
- *Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.*
- *Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden. Er dient op eigen terrein steeds voldoende ruimte voorzien te worden om te kunnen keren zodat het perceel steeds voorwaarts op- en afgereden kan worden.*
- *De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.*
- *Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan (wel uitzondering mogelijk). Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten of dat bestuurders op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.*

voorwaarden betreffende afsluitingen langs een gewestweg

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd. Het Agentschap Wegen en Verkeer kan bepalen dat er ter hoogte van de grens met het openbaar domein een afsluiting dient te worden voorzien.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, moet deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter hebben, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden.

Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

Er worden geen constructies (bijv. septische-, regenwaterputten of andere infiltratievoorzieningen in de zone van achteruitbouw toegestaan)

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang (in dit geval de gemeenschappelijke toegang van max 7 meter), een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- Oude toegangen dienen volledig verwijderd te worden. Het openbaar domein dient daarna in zijn originele staat hersteld te worden.
- Wijzigingen aan het openbaar domein (verhardingen, overwelvingen, ...) dienen afzonderlijk bij het AWW aangevraagd te worden.
- Constructies in de voortuinstrook (zone van achteruitbouw) zijn niet toegestaan
- Er dient op eigen terrein steeds voldoende ruimte voorzien te worden om te kunnen keren zodat het perceel steeds voorwaarts op- en afgereden kan worden."

Gelet op het gunstig advies van Wyre afgeleverd op 1 maart 2024 onder ref. 25136116:

"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen."

Gelet op het gunstig advies van Proximus NV afgeleverd op 28 februari 2024:

"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."

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa-Drinkwater afgeleverd op 28 februari 2024 onder ref. 201246:

"Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.

Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).

- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).

- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>.

Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving."

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa-Riolering afgeleverd op 28 februari 2024 onder ref. L-26-484/ 201246:

"1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- *Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.Pidpa.be).*
- *Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).*
- *De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 2 oktober 2023 (De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement Omgeving - Vlaamse overheid (vlaanderen.be)).*
- *De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.*
- *Het algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).*
- *Het bijzonder waterverkoopreglement (zie onze website bij Waterverkoopreglementen | Pidpa).*
- *De technische voorschriften private waterafvoer (zie website www.Pidpa.be).*
- *Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/Watertoets).*
- *Deze lijst is niet limitatief.*

1.b. Omgevingsanalyse:

- *De ontwikkeling is gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied. Dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen).*
- *Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied.*

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- *De ontwikkeling ligt in collectief te optimaliseren buitengebied en de ontwikkeling is niet aansluitbaar naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied. Bovendien betreft het een ontwikkeling tot en met 3 kavels en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval B.2.2. van het ontwikkelingsreglement.*

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- *De ontwikkeling is niet aansluitbaar naar het openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.*
- *De ontwikkelaar heeft in zijn aanvraagdossier geen melding gemaakt toch te willen opteren voor de aanleg van een (verbindings)riolering.*
- *De ontwikkelaar heeft in zijn aanvraagdossier geen melding gemaakt toch te willen opteren voor het zelf plaatsen van de tijdelijke zuivering (TZI).*
- *Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.*
- *De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.*
- *Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvrucht ontstaat, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.*
- *De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is.*
- *Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvrucht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.*

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- *Definitie TZI (Tijdelijke Zuivering Installatie): een installatie die het afvalwater afkomstig van een ontwikkeling of bouwwerk zuivert tot op het ogenblik dat aangesloten kan worden op het definitief openbaar saneringsnetwerk gelegen in geoptimaliseerd buitengebied.*
- *Offerte voor plaatsen TZI en het bijhorend leidingwerk*
 - o *Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.*
 - o *Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.*
 - o *De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.*
- *Vestiging van erfdienstbaarheden voor TZI*
 - o *De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is. Het is aangewezen om de*

erfdienstbaarheid op te nemen in de verkavelingsakte. De kosten voor de notariële akte zijn ten laste van de ontwikkelaar.

o De voorbeeldtekst voor opname in de authentieke akte kunt u opvragen bij Pidpa. De referentie hiervoor is DM1495473.

o Voor de locatie van de TZI en de eventuele DWA-leidingen (na het huisaansluitputje), indien niet gelegen op openbaar domein, dient een erfdienstbaarheid ten voordele van Pidpa voorzien te worden.

o De erfdienstbaarheidszone dient voldoende ruim te zijn om de hele installatie te omvatten, inclusief de nodige ruimte om onderhoudstaken uit te voeren, en mag nooit minder bedragen dan 4 m op 6 m. Indien ook een infiltratieput binnen de erfdienstbaarheidszone wordt voorzien, zijn de minimale afmetingen 4 m op 8 m.

- Uitvoering van de plaatsing van de TZI en het bijhorend leidingwerk

o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.

o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

- Dossierkost

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 500,00 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement. Deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd.

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd en staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.

- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:

o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.

o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.

- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.

3. Beoordeling:

Het advies is **gunstig**.

Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Gelieve na het afleveren van de beslissing ons hiervan afschrift te bezorgen."

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 28 november 2023 onder ref. 5000052632_AM.

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

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel, 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.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting aferekend. 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.

Wij verzoeken 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.

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

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 aanbieding.”

Gelet op het gunstig advies van Watering van Wuustwezel afgeleverd op 27 november 2023.

Historiek

Er is geen vergunningshistoriek gekend voor het betreffende perceel.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel grond met het oog op het creëren van 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen. Achteraan zijn de percelen begrensd door open agrarisch gebied. Dit gedeelte in agrarisch gebied valt buiten de verkaveling.

De verkaveling is gelegen aan de rand van de dorpskern van Wuustwezel. De bebouwingen die zich langsheen de Bredabaan bevinden hebben veelal een gelijkaardige perceelsoppervlakte, -breedte en bebouwingsvorm. In de directe omgeving rondom de verkaveling zijn de meeste percelen reeds ontwikkeld/vergund. De bestaande bebouwingen komen voor in een mix van gesloten en halfopen ééngezinswoningen en ook meergezinswoningen.

De Bredabaan is een gewestweg (N1) die de verbinding maakt tussen Wuustwezel en Brasschaat. Via deze weg wordt een zeer vlotte ontsluiting gegarandeerd vanaf de verkaveling naar het centrum van Wuustwezel en de bredere omgeving. In en rond de dorpskern van Wuustwezel zijn er een voldoende winkels (bakker, beenhouwer, bank, dokter,...), onderwijs en ontspanningsmogelijkheden aanwezig.

Door van een groter perceel 2 nieuwe percelen te creëren op een beperkte oppervlakte, worden kleinere en meer betaalbare percelen gecreëerd. De verkaveling is een verdere aanvulling van de bestaande bebouwde percelen in de nabije omgeving.

De 2 nieuwe bouwloten hebben elk een oppervlakte van ± 550 m². Op 11,87 meter uit de huidige rooilijn wordt een bouwstrook van 17 meter diep voorzien. De afstand tot de buitenste perceelsgrenzen bedraagt 3 meter. Op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn wordt een strook voor bijgebouwen voorzien die loopt tot op 3 meter van de grens tussen het woon- en agrarisch gebied en de zijdelingse perceelsgrenzen. De strook voor bijgebouwen situeert zich dus volledig achter de bouwzone waardoor het zicht naar het achterliggende open landschap vanaf de straat bewaard blijft. In deze zone kunnen enkel tuinbergingen voorzien worden, autostaanplaatsen worden in deze zone niet toegestaan. Bijkomend worden geen constructies in de zijtuinstrook toegestaan. Een eventuele overdekte autostaanplaats dient dus inpandig in de woning te worden uitgevoerd.

Beide kopwoningen dienen wat betreft uitzicht, afmetingen en materialisatie één geheel te vormen. De eerste woning is beeldbepalend.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het project is omwille van zijn inplanting in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij KB van 30 september 1977, betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd BPA of RUP.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel met het oog op het creëren van 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen.

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:

1. Functionele inpasbaarheid

2. Mobiliteitsimpact
3. Schaal
4. Ruimtegebruik en bouwdichtheid
5. Visueel-vormelijke elementen
6. Cultuurhistorische aspecten
7. Bodemreliëf
8. Hinderaspecten
9. Gezondheid en gebruiksgenot
10. Bespreking bezwaren

Functionele inpasbaarheid

De verkaveling is gelegen aan de rand van de dorpskern van Wuustwezel, in het woongebied. De bebouwingen die zich in de directe omgeving rondom de verkaveling langs de Bredabaan bevinden hebben veelal een gelijkaardige perceelsoppervlakte, -breedte en bebouwingsvorm. De meeste percelen zijn reeds ontwikkeld/vergund. De bestaande bebouwingen komen voor in een mix van gesloten en halfopen ééngezinswoningen en meergezinswoningen.

De beoogde ontwikkeling is om die reden voldoende functioneel inpasbaar in het bestaande ruimtelijk weefsel van de ruime kern van Wuustwezel.

Mobiliteit

De Bredabaan is een gewestweg (N1) die de verbinding maakt tussen Wuustwezel en Brasschaat. Via deze weg wordt een zeer vlotte ontsluiting gegarandeerd vanaf de verkaveling naar het centrum van Wuustwezel en de wijdere omgeving.

De aanvraag voorziet in 2 bijkomende loten voor gekoppelde ééngezinswoningen. Parkeermogelijkheden zijn enkel mogelijk op de percelen zelf. Eventuele overdekte autostaanplaatsen moeten inpandig in de woning worden voorzien. Er worden immers geen overdekte autostaanplaatsen toegelaten in de zij- en achtertuinstrook. Er wordt 1 gekoppelde ontsluiting met een breedte van 7 meter voorzien, zoals werd voorgeschreven door het Agentschap Wegen en Verkeer.

Schaal

De 2 nieuwe bouwloten hebben elk een oppervlakte van $\pm 550 \text{ m}^2$. Op 11,87 meter uit de huidige rooilijn en op 8 meter van de toekomstige rooilijn wordt een bouwstrook van 17 meter diep voorzien. De afstand tot de buitenste perceelsgrenzen bedraagt 3 meter.

Er dient gebouwd te worden volgens het bijgevoegd maximumprofiel. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 meter, de nokhoogte 11 meter. Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel. Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter. Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.

Op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn wordt een strook voor bijgebouwen voorzien die loopt tot op 3 meter van de grens tussen het woon- en agrarisch gebied en tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De strook voor bijgebouwen situeert zich dus volledig achter de bouwzone waardoor het zicht naar het achterliggende open landschap vanaf de straat bewaard blijft. In deze zone kunnen enkel tuinbergingen voorzien worden. Autostaanplaatsen worden in deze zone niet toegestaan. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 10% van de perceelsoppervlakte.

Bijkomend worden geen constructies in de zijtuinstrook toegestaan. Een eventuele overdekte autostaanplaats dient dus inpandig in de woning te worden voorzien.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Er worden 2 percelen gecreëerd met een oppervlakte van $\pm 550 \text{ m}^2$. De percelen beschikken over een ruime voor-, zij- en achtertuinstrook.

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid is het project daarom aanvaardbaar.

Visueel vormelijke elementen

De verkaveling voorziet in 2 loten voor gekoppelde bebouwing. Er dient gebouwd te worden volgens het bijgevoegd maximumprofiel. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 meter, de nokhoogte 11 meter. Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig

ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel. Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter. Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.

De dakvlakken van beide kopwoningen dienen in dezelfde lijn te liggen. De hoogte van het voorgevelvlak en de dakvlakken moeten gelijk lopen met die van de aanpalende woning.

Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde zal strikt worden toegepast.

Op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn wordt een strook voor bijgebouwen voorzien die loopt tot op 3 meter van de grens tussen het woon- en agrarisch gebied en tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De strook voor bijgebouwen situeert zich dus volledig achter de bouwzone waardoor het zicht naar het achterliggende open landschap vanaf de straat bewaard blijft. In deze zone kunnen enkel tuinbergingen voorzien worden, autostaanplaatsen worden in deze zone niet toegestaan. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 10% van de perceelsoppervlakte.

Bijkomend worden geen constructies in de zijtuinstrook toegestaan. Een eventuele overdekte autostaanplaats dient dus inpandig in de woning te worden voorzien.

Alle verhardingen op het terrein dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke en dienen maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Cultuurhistorische aspecten

Het project valt buiten het toepassingsgebied van de regelgeving rond de opmaak van de archeologienota.

Bodemreliëf

Volgens het ingediende bezwaar werd het perceel in de loop der jaren onvergunnd opgehoogd. Ter hoogte van de bouwlijn is het perceel meer dan 1 meter hoger gelegen dan het links aanpalende perceel. Naar achter toe verkleint het hoogteverschil terug. De achterliggende percelen vormen de beekvallei van de Parkloop, een waterloop van 2^e categorie. Het betreffende perceel helt af naar deze beekvallei.

De eventuele ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling. Alle nodige maatregelen dienen getroffen te worden om ervoor te zorgen dat geen negatieve invloed wat betreft de waterhuishouding wordt veroorzaakt op de omliggende percelen.

Het vloerpeil van de woningen mag maximum 30 cm boven de straat gelegen zijn.

Hinderaspecten en veiligheid

Bij de aanvraag werd een project-mer screening uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconcludeerd dat de mogelijke effecten niet aanzienlijk zullen zijn. Voor zover dit kan worden ingeschat kan dit besluit worden bijgetreden.

Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn bij het gebruik van werfmachines. De effecten zullen zich slechts beperkt in tijd voordoen en enkel tijdens werkuren op werkdagen. Ook zal er met de realisatie van de verkaveling een beperkte toename in het aantal vervoersbewegingen zijn. Deze vervoersbewegingen zullen, voor zover kan ingeschat worden, niet leiden tot knelpunten. De straat is immers voldoende gedimensioneerd om deze bijkomende vervoersbewegingen op te vangen.

De bijkomende voertuigen die een rechtstreeks gevolg zijn van de verkaveling kunnen worden opgevangen op de eigen percelen.

Gezondheid en gebruiksgenot

Niet van toepassing.

Bespreking bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek van 30 november 2023 tot en met 29 december 2023 werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift werd tijdig ingediend en bevat volgende elementen:

1. Het betreffende perceel werd reeds onvergunnd opgehoogd. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren. Bij voorkeur wordt het oorspronkelijke profiel hersteld.
2. Bijgebouw met maximale nokhoogte van 6 meter is te hoog. Voorgesteld wordt om dit te beperken tot een plat dak van 3,20 meter of een hellend dak tot maximaal 4 meter.

Ten opzichte van het eerste punt van bezwaar wordt volgend standpunt ingenomen:

De eventuele ophogingen en reliefwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling. Alle nodige maatregelen dienen getroffen te worden om ervoor te zorgen dat geen negatieve invloed wat betreft de waterhuishouding wordt veroorzaakt op de omliggende percelen. Het afhellende profiel naar de achterliggende beekvallei dient behouden te blijven. Dit element van bezwaar wordt deels meegenomen in de besluitvorming.

Ten opzichte van het tweede punt van bezwaar wordt het volgend standpunt ingenomen:

Het is opportuun om in te zetten op het maximale gebruiksgenot van het achterliggende landschap. De hoogte van de eventuele bijgebouwen dient beperkt te worden tot maximaal 3,50 meter, conform het vrijstellingsbesluit. Dit element wordt ook meegenomen in de besluitvorming.

Conclusie

Op basis van voorgaande overwegingen kan in redelijkheid besloten worden dat de beoogde verkaveling voldoende in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de hemelwaterverordening en watertoets:

Gelet op het reglement houdende "Aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen" dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 juni 2015.

Gelet op de basisvoorwaarden voor het IBA-beheer.

Gelet op de door de Vlaamse Overheid goedgekeurde stroomgebiedbeheerplannen dd. 18 december 2015 waarvan het zoneringsplan Wuustwezel deel uitmaakt.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid - Belgisch Staatsblad 14 november 2003 - de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets.

Overwegende dat het voorliggende project een eerder beperkte oppervlakte heeft.

Overwegende dat tot op heden geen waterproblemen in of rond het betrokken goed konden worden vastgesteld.

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied (geen overstroming gemodelleerd).

Overwegende dat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het project zelf. En dit gezien de relatief beperkte oppervlakte van het gevraagde.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 APRIL 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan [REDACTED] voor het verkavelen van een perceel grond met het oog op het creëren van 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen langs Bredabaan 249 en 249A.

Volgende voorwaarden dienen te worden gerespecteerd:

- **De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden strikt toegepast.**
- **Er dient voldaan te worden aan al de voorwaarden van de nutsmaatschappijen.**
- **Onder geen beding kan gunstig advies verleend worden voor meergezinswoningen, met uitzondering van zorgwonen.**
- **Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.**
- **Een eventuele overdekte autostaanplaats dient verplicht in pandig voorzien te worden.**

- Er dient gebouwd te worden volgens het bijgevoegd maximumprofiel.
- Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel. Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter. Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.
- Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.
- De dakvlakken van beide kopwoningen dienen in dezelfde lijn te liggen. De hoogte van het voorgevelvlak en de dakvlakken moeten gelijk lopen met die van de aanpalende woning.
- Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.
- Dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakkapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakkapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.
- De ophogingen en reliefwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden.
- De maximale hoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,50 meter, conform het vrijstellingsbesluit.
- De houder van deze vergunning of de rechtverkrijgende is er principieel toe verplicht, voor de aanleg van de vereiste toegangen tot de gebouwen en terreinen, rekening te houden met de positie van de eventueel aanwezige straatbomen, verlichtingspalen of parkeerplaatsen op het openbaar domein ter hoogte van het perceel.
- De voorgestelde voorschriften worden vervangen door de onderstaande:

 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN DE
 VERKAVELINGSVERGUNNING – Bredabaan 249-249A

Voor de loten 1A en 2A

DEZE VOORSCHRIFTEN DIENEN STEEDS SAMEN TE WORDEN GELEZEN MET HET BESLUIT TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN EN MET HET GOEDGEKEURDE VERKAVELINGSPLAN!

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1. OPENBAAR DOMEIN

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

De bestaande straat Bredabaan is een gewestweg en het gebruik ervan is publiek.	Bredabaan heeft een wegverharding in asfalt met fietspaden. Parkeren is enkel mogelijk op de percelen zelf. De straat is voorzien van alle nutsleidingen.
---	---

1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.4. NUTSVORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Achteraan is er een restperceel in landbouwzone dat buiten de verkaveling valt.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van een betere integratie in de omgeving van verdichtende typologieën worden een aantal typologische en morfologische randvoorwaarden opgelegd en wordt bovendien voorzien dat er bij de ontwikkeling eenheid van architecturaal ontwerp wordt toegepast.</p> <p>De voorbouwlijn bevindt zich : zoals aangeduid op het verkavelingsplan</p>	<p>Er dient gebouwd te worden volgens bijgevoegd maximumprofiel *.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwdiepte : 17,00 meter ; - Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter ; - Maximale nokhoogte : 11,00 meter ; - Bouwbreedte : zoals verkavelingsplan ; - Dakhelling ligt tussen 0° en 45°. Binnen het maximale bouwprofiel is de dakvorm vrij te kiezen. Zowel platte daken als schuine daken zijn toegelaten. <p>Dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakkapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakkapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.</p> <p>Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p> <p>*: Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op</p>

	<p>beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel.</p> <p>Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter.</p> <p>Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.</p>
--	---

2.2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er kan gebouwd worden binnen overeenkomstig bijgaand maximumprofiel</p>	<p>Er dient gebouwd te worden volgens bijgevoegd maximumprofiel *.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwdiepte : 17,00 meter ; - Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter ; - Maximale nokhoogte : 11,00 meter ; - Bouwbreedte : zoals verkavelingsplan ; - Dakhelling: zoals voorzien in het profiel. <p>Zowel platte daken als schuine daken zijn mogelijk binnen het maximumprofiel.</p> <p>*: Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel.</p> <p>Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter.</p> <p>Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.</p> <p>Dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakkapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakkapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.</p> <p>Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p>

	Vloerpeil Max. 0.30 meter boven straatniveau
--	---

2.3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Maximale nokhoogte bedraagt 11,00 meter.

2.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Maximale kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt 6,50 meter.

2.5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een standaard dakuitvoering voor halfopen bebouwingen.	<p>Er dient gebouwd te worden volgens bijgevoegd maximumprofiel *.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwdiepte : 17,00 meter ; - Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter ; - Maximale nokhoogte : 11,00 meter ; - Bouwbreedte : zoals verkavelingsplan ; - Dakhelling: zoals voorzien in het profiel. <p>Zowel platte daken als schuine daken zijn mogelijk binnen het maximumprofiel.</p> <p>*: Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel.</p> <p>Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter.</p> <p>Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.</p> <p>Dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakkapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakkapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.</p> <p>De totale breedte van de dakvensters en -kapellen is maximaal 2/3 van de gevelbreedte van de woning.</p>

	Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.
--	--

2.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle woningen zijn halfopen ééngesinswoningen</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'</p>	<p>Er wordt slechts één halfopen ééngesinswoning per lot toegelaten.</p> <p>Voorzieningen voor eventueel inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning, de zogenaamde 'zorgwoning'. Voor de definitie en toepassing van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².</p>

2.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. De gevels mogen voor een beperkte oppervlakte afgewerkt worden met hout, metaal, pannen,...</p> <p>DAKVORM en -BEDEKKING Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien. Voor de bedekking van platte daken : dakvilt/bitumen.</p> <p>Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p> <p>Installaties tbv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,...) zijn toegelaten op zowel schuine als platte daken. Groendaken zijn eveneens toegelaten.</p>

2.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld.</p> <p>Voor deze regelgeving gelden in volgorde de regels van het Burgerlijk Wetboek, de regels van het administratief recht, inclusief de bestaande bouwverordeningen en het gewoonterecht.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid : (men is niet verplicht de volledige bouwzone te bebouwen)</p> <p>- VOORGEVELBOUWLIJN De voorgevelbouwlijn is evenwijdig aan de rooilijn. Dit ligt op 8,00 meter van de toekomstige rooilijn. (zie afmetingen op het plan) De bouwbreedtes voor beide loten is verschillend, dit door het respecteren van de zijtuinstrook van 3 meter. De volledige bouwzones dienen niet verplicht bebouwd te worden. Een deel van de voorgevel, met inbegrip van eventuele uitsprongen, moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>- ACHTERGEVEL De achtergevel bevindt zich op minimaal 9,00 meter en maximaal 17,00 meter achter de voorbouwlijn.</p>

2.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er werd gekozen voor een standaardtypologie voor halfopen bebouwingen bestaande uit 2 bouwlagen en een daklaag</p>	<p>Binnen het maximaal toegelaten profiel is er voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en eventueel een beperkte derde bouwlaag (vooraan).</p>

2.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>///</p>	<p>Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Hellende op- en/of afritten naar het ondergronds gedeelte zijn verboden.</p>

--	--

2.11 UITBOUW (vb. carport, veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

2.12 TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen mogen voorkomen in de bouwrijpe zone van 10,00 meter achter de maximale bouwzone.	Terrassen kunnen in de achtertuin in principe 'vrij' aangelegd worden. Eventueel ook in 'niet waterdoorlatende' materialen – voor zover kan afgewaterd worden in de onverharde ruimte op het perceel zelf. Alle verhardingen dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

2.13 OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen.	<p>Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p>In het voorgevelvalk zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximumuitsprong van 0.50m - Op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de kruin van de weg +0.20m - Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur <p>Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximumuitsprong van 0.50m - Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur <p>Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1m bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de kruin van de weg +0.20m bevinden.</p>

2.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

3.1. VOORTUINSTROOK

3.1.A VERHARDING

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

VOORTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	VOORTUIN Enkel strikt noodzakelijke verhardingen voor de toegangen tot de garage en de toegang tot het hoofdgebouw kunnen worden toegelaten. Er is 1 aansluiting van 7 meter breed met de openbare weg voor beide loten conform de voorwaarden van Agentschap Wegen en Verkeer.
---	--

3.1.B GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VOORTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	VOORTUIN De tuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.1.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VOORTUIN Alle constructies zijn verboden.	VOORTUIN Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

3.2. ZIJTUINSTROOK

3.2.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ZIJTUIN Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten.

3.2.B GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	ZIJTUIN Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.2.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ZIJTUIN Alle constructies zijn verboden.	ZIJTUIN Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

3.3. ACHTERTUINSTROOK

3.3.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ACHTERTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ACHTERTUIN Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel de gedeelten van de grond die als toegang tot de gebouwen worden aangewend mogen worden verhard. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

	Terrassen dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.
--	---

3.3.B GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ACHTERTUIN Naast de toegelaten verhardingen wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	ACHTERTUIN Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

3.3.C CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
ACHTERTUIN Na de maximale achtergevellijn is een niet-bebouwde tuingedeelte aanwezig van 10,00 meter waarna zich de zone voor bijgebouwen bevindt. In deze zone mogen vanzelfsprekend bijgebouwen voorkomen, weliswaar ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Een zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk achteraan op het perceel een De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 10% van de perceelsoppervlakte.	ACHTERTUIN Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven. Er kunnen bijgebouwen worden voorzien met een maximale gezamenlijke grootte van 10% van de perceelsoppervlakte. Garages en carports zijn niet toegelaten. Hoofd- en bijgebouwen vormen architecturaal één geheel. De gevel gericht naar het hoofdgebouw dient op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn geplaatst te worden. De overige gevels dienen op minimum 3 meter afstand van de grenslijnen geplaatst te worden en afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. De hoogte van bijgebouwen dient beperkt te blijven tot 3,50 meter. Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien in horizontale rijen of riet. Voor platte daken is dakvilt toegelaten. Zonnecellen en -boilers zijn eveneens toegelaten.

3.5. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

3.5.A MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen dienen verplicht perceelsscheidingen te worden geplaatst. Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur.	Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk. Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd. Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40cm. en levende hagen. Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.

3.5.2 UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00 meter (1,00 meter in voortuin). Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.	<p>Afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale hoogte 2,00 meter in zijtuin en achtertuin. - Maximale hoogte 1,00 meter in voortuin

3.6. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein. Grote reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk zijn.	<p>De eventuele ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten.</p> <p>Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.</p> <p>Alle nodige maatregelen dienen getroffen te worden om ervoor te zorgen dat er geen negatieve invloed wat betreft de waterhuishouding wordt veroorzaakt op de omliggende percelen.</p>

Volgende lasten worden verbonden aan de vergunning:

- Er dient voldaan te worden aan al de voorwaarden van de nutsmaatschappijen.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website www.fluvius.be.
- De loten kunnen slechts te koop aangeboden worden na aflevering van een attest door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het attest zal onder andere maar afgeleverd worden nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen of dat er hiertoe voldoende (financiële) borgen werden gesteld.
- In aanvulling van de bepalingen en vermeldingen opgelegd door de nutsmaatschappijen dient in de notariële akten nog vermeld wat volgt:
 - a) De tussenkomsten voor de aanleg/uitbreiding van de noodzakelijke nutsvoorzieningen, gedeelte 'publiek domein', werden betaald.
 - b) Zolang één of meer percelen niet bebouwd zijn, dienen door de eigenaar(s) alle nodige maatregelen genomen te worden om ontsiering door onkruid en/of sluikstorten te voorkomen. Eventuele sluikstorten dienen op kosten van de eigenaren te worden afgevoerd.
 - c) De eigenaars van de percelen dienen de grondstrook gelegen tussen de rooilijn en de wegeis mede te onderhouden. Deze grondstrook dient aan de nutsmaatschappijen beschikbaar gesteld voor de aanleg en/of onderhoud van de nutsvoorzieningen. De leidingen dienen voor de nutsbedrijven op elk ogenblik bereikbaar te zijn. Het is de nutsbedrijven en andere openbare instellingen toegestaan, zonder voorafgaande verwittiging, werken aan de nutsleidingen uit te voeren. De boordeigenaars zullen ingevolge de aanwezigheid van leidingen en/of het uitvoeren van werken op deze grondstroken geen schade kunnen vorderen.
 - d) De boordeigenaars dienen alle kunstwerken of constructies nodig om de leidingen, hetzij te laten funderen, hetzij te signaleren, te gedogen in genoemde grondstrook.

- De bouwpercelen en de voorgevelbouwlijn dienen te worden afgepaald door een beëdigd landmeter op kosten van de verkavelaar.
- Deze omgevingsvergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.
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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 8. Verval en afstand van de omgevingsvergunning (Artikel 99. – 104).

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. – 101).

Afdeling 2. Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (Artikel 102. – 103)

Artikel 102.

§ 1.

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2.

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6.

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

Artikel 103

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Adjunct algemeen directeur

Burgemeester