

OMGEVINGSVERGUNNING

Zitting van 27 oktober 2020

Algemeen directeur
Hans Welters

Voor de burgemeester
Sarah Wouters

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

OMV_2020085218
202000437/mro
verkavelen in 10 kavels voor half-open, 1 kavel
voor gesloten en 1 kavel voor vrijstaande
bebouwing (ééngezinswoningen).

Aanvrager

BVBA De Heide Bouwmaterialen (de heer Chris
Menten)

Ligging

Lindestraat/Vildersweg te 2222 Wiekevorst
Afdeling 5, sectie A, perceel 511A

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag van **BVBA De Heide Bouwmaterialen** (namens de heer **Chris Menten**, **Meha Projects**), met als adres **Goorakker 23D te 2260 Westerlo**, werd ingediend op **29 juni 2020**.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **16 juli 2020**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen:

- Lot 1: Vildersweg 11A te 2222 Wiekevorst
- Lot 2: Vildersweg 11B te 2222 Wiekevorst
- Lot 3: Vildersweg 11C te 2222 Wiekevorst
- Lot 4: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 5: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 6: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 7: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 8: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 9: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 10: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 11: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst
- Lot 12: Lindestraat 34 te 2222 Wiekevorst

Kadastraal bekend: Afdeling 5, sectie A, perceel 511A.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen in 10 kavels voor half-open, 1 kavel voor gesloten en 1 kavel voor vrijstaande bebouwing (ééngesinswoningen) en het installeren van een 13^{de} lot als erfdiensbaarheid, dit alles na sloop van bestaande bebouwing (boogloods), verwijderen verhardingen/afsluitingen en rooien van hoogstammen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

VERSLAG OMGEVINGSAMBTENAAR d.d. 19 oktober 2020

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Herentals-Mol** (Koninklijk besluit van 28 juli 1978) gelegen in **woongebied**.

“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 gelegen in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP “Perimeter (Meergezinswoningen)”**, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op **13 maart 2018**. De aanvraag is gelegen t.h.v. een verbodszone voor meergezinswoningen.

De aanvraag is **niet** gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is **niet** gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gelegen in een ruimtelijke uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de bepalingen horende bij het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP inzake bestemming en met de bepalingen horende bij het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: overwelen van baangrachten
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

2. Andere voorschriften en decreten

Beschermde monumenten, landschappen, stads en dorpsgezicht

Niet van toepassing.

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 en de wijziging van 19 juli 2013 betreffende het integraal waterbeleid, is de vergunningsverlenende overheid verplicht om de resultaten van de watertoets te vermelden en rekening mee te houden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben.

Andere

Niet van toepassing.

3. Historiek

- Dossiernummer 1968/01/W - aanvraag tot verkavelingsvergunning.
Onderwerp: 8 loten gekoppelde ééngezinswoningen
Advies RO Vlaanderen 140/058 d.d. 13 maart 1968
De aanvraag werd op 18 maart 1968 geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen (kavels te ondiep - herverkaveling met achterliggende perceel nodig - minimum 33 meter kaveldiepte nodig).
- Dossiernummer 1968/01/W(1) - verkavelingsvergunning.
Onderwerp: 14 loten gekoppelde ééngezinswoningen
Advies RO Vlaanderen 140/058(1) d.d. 18 december 1968
De aanvraag werd op 3 januari 1969 vergund door het College van Burgemeester en Schepenen
Op 29 mei 2007 heeft het College van Burgemeester en Schepenen het proces-verbaal van verval opgesteld voor de verkaveling (geen vervreemding van kavels of uitvoering van de verkaveling)
- Dossiernummer 1968/01/W(2) - aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning.
Onderwerp: Wijziging vergunde verkaveling - 7 loten voor vrijstaande ééngezinswoningen.
De aanvraag werd op 1 december 1980 ingetrokken door de aanvrager.
- Dossiernummer 1987/00067 - aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Onderwerp: bouwen van een prefab hangar.
Onontvankelijkheid van het dossier.
- Dossiernummer MIL/K3/3104 - aanvraag tot VLAREM melding klasse 3.
Onderwerp: garage, compressor, mazouttanks, fotokopieermachine, planafdrukmachine, loods voor houtopslag.
Het College van Burgemeester en Schepenen neemt op 10 maart 1992 akte van de melding.
- Dossiernummer MIL/K3/3105 - aanvraag tot VLAREM melding klasse 3.
Onderwerp: garage, mazouttank, fotokopieermachine.
Het College van Burgemeester en Schepenen neemt op 10 maart 1992 akte van de melding.
- Dossiernummer 202000361 - aanvraag tot nieuwe verkaveling.
Onderwerp: verkaveling in 10 kavels half-open, 1 gesloten en 1 vrijstaande bebouwing..
Op 26 juni 2020 heeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar het dossier onvolledig verklaard.

4. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen in 10 kavels voor half-open, 1 kavel voor gesloten en 1 kavel voor vrijstaande bebouwing na het slopen van de bestaande constructies, het verwijderen van verhardingen en het bouwrijp maken van het terrein.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden.

5. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

Het verkavelingsterrein is enerzijds gelegen langs de Lindestraat (buurtweg nr. 1 volgens de Atlas van de Buurtwegen), een voldoende uitgeruste gemeenteweg (en de volgende nutsvoorzieningen: elektriciteit, openbare verlichting, waterleiding, ICS-distributie, riolering) alsook langs de Vildersweg (buurtweg nr. 1 volgens de Atlas van de Buurtwegen), eveneens een voldoende uitgeruste gemeenteweg met voldoende nutsvoorzieningen.

De aanvraag ligt op ca. 800 meter van de parochiekerk van Wiekevorst (de Sint-Jan-de-Doperkerk). De kavel ligt net ten westen van de feitelijke dorpskern van Wiekevorst. In de richting van het centrum van Wiekevorst ligt het plangebied van het definitief d.d. 13 november 2018 door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Kern Wiekevorst". Ten westen van het woongebied langs de Heerweg (een straat die parallel met de Lindestraat te situeren is, maar dan echt aan de rand van het dorp) bevindt zich een uitgestrekt agrarisch gebied met verschillende landbouwbedrijven.

De aanvraag is dus eerder aan de westelijke rand van het dorp gelegen.

Het volgens het gewestplan rood ingekleurde woongebied wordt ter plaatse gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen. Zo liggen in de onmiddellijke omgeving van het verkavelingsterrein enkele verkavelingsterreinen die mee het straatbeeld van de Vildersweg, Lindestraat en Kapelledijk hebben gevormd.

Langs de Vildersweg zijn er hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen terug te vinden, op meestal vrij ruime percelen.

Zo vinden we naast lot 1 uit deze verkaveling een bebouwd perceel terug van maar liefst 1.666 m² oppervlakte. De vrijstaande ééngezinswoning Vildersweg 11 dateert van 1975. De stedenbouwkundige vergunning van de woning werd toegekend op 16 augustus 1974 (kenmerk gemeente 1974/025/W(1)). Het gaat om een woning bestaande uit 2 bouwlagen en afgewerkt met schuin dak. Opmerkelijk is dat de woning op ruime afstand staat van de aangevraagde verkaveling: ongeveer 17 meter afstand (met ter plaatse een bomenrij, een moestuin en achterin een bijgebouw van +/- 45 m² oppervlakte).

Links ervan bevinden zich in 1992 opgericht ééngezinswoningen (vrijstaande villawoningen met een gelijkvloerse bouwlaag en afgewerkt met een schuin dak, zijnde het verdiepingsniveau). De woningen bevinden zich op een verkavelingsterrein: verkaveling 1991/08(1) d.d. 27 augustus 1991. De kavels zijn ongeveer 26 meter breed.

Aan de overkant van de Vildersweg bevindt zich een oudere verkaveling daterend van 22 november 1968 (kenmerk gemeente 1968/03/W). De kavels (lotnummers 9 t.e.m. 12) zijn hier iets smaller: 15 à 18 meter breedte. We vinden er de woningen Vildersweg 2A, 4, 4A en 4B terug.

In de Lindestraat zelf liggen twee t.o.v. de omgeving afwijkende gebouwen of gebouwcomplexen: enerzijds thans nog de terreinen van Van Craen bvba (bouwbedrijf) met een aantal burelen, toonzaal, magazijnen, vrachtwagenberging en bedrijfsterreinen (te slopen constructies in het kader van een aanvraag tot het bouwen van een woonerf met buurtsupermarkt), en anderzijds ten zuiden de d.d. 10 februari 2009 door RO Vlaanderen (gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) vergunde aanéengesloten bebouwing van de Heistse Huisvestingmaatschappij langs Lindestraat 4 t.e.m. 10 (kenmerk gemeente 2008/598), zie foto 18 uit het fotodossier.

Langs de Itegemseweg (de belangrijkste invalsweg van de deelgemeente komende van Itegem) - op 140 meter van de aanvraag - bevindt zich een vrij verdicht woonprogramma met halfopen ééngezinswoningen die het plaatselijke straatbeeld daar domineren.

Beschrijving van de plaats:

De verkaveling is gelegen langs volledige uitgeruste wegen (met asfaltverharding). Het betreft gedeeltelijk een hoeksituatie (kruispunt Lindestraat - Vildersweg), zie foto 3 uit het fotodossier.

De rooilijn is gelegen op 6,80 meter uit de wegas van de Vildersweg en op 7 meter uit de wegas van de Lindestraat.

Tussen de rooilijn en de wegranden liggen vrij brede stroken onverharde berm.

Het terrein wordt langs de kant van de Lindestraat vooraan omzoomd door een afsluiting. Er is ook een poort aanwezig.

Het terrein is 4.869 m² groot. Het eigendom is zeer breed en strekt zich vooral uit i.f.v. de Lindestraat.

Op die manier neemt het de vorm van een rechthoek aan. Langs de Lindestraat is het eigendom 123,52 meter breed, en langs de Vildersweg bedraagt de breedte aan de rooilijn 39,97 meter.

Het terrein zelf was een opslagplaats voor allerlei bouwmaterialen, het terrein is grotendeel verhard en er staat een gebouw (loods) op het terrein. Vroeger bevond zich hier nl. de opslagplaats van het bouwbedrijf van "Van Craen". De loods (booghal) werd dus gebruikt als opslagplaats. Het gaat hier over een houten constructie bekleed met platen. De oppervlakte van de loods bedraagt 603 m² en het volume 2.300 m³. Er werd een sloopopvolgingsplan opgesteld (zie foto's blz. 105-106 uit het sloopopvolgingsdossier van Expertisebureau Dirk De Groof).

Daarnaast bestaat het terrein voornamelijk uit verhardingen (klinkerverhardingen). De verharde oppervlakte bedraagt 3.895m².

Op de rand van de booghal zijn er bomen uitgeschoten. Naast deze bomen op de rand van de booghal staan zijn er ook nog 2 vrijstaande bomen (wilgen), deze staan te dicht op de grens met aanpalend perceel en zullen samen met de andere bomen worden verwijderd. In totaal gaat het om 10 bomen: wilg (30 cm), wilg (30 cm), berk (30 cm), wilg (40 cm), wilg (35 cm), wilg (35 cm), wilg (40 cm), wilg (30 cm), wilg (40 cm) en wilg.

De hoogteligging van het terrein is steeds hoger dan de voorliggende straten. T.h.v. de Vilderstraat (straatniveau 12,05 meter TAW) is er weinig verschil, maar de rest van het terrein ligt +/- 40 à 50 cm hoger (gemiddelde maaiveldhoogte van +/- 12,40 meter) dan het straatniveau van de Lindestraat (straatniveau 11,95 meter TAW).

Niet ver van het hoekpunt van beide straten bevindt zich op het terrein een berg grond (tot een hoogte van +/- 15,37 meter TAW). Het is de bedoeling van de aanvrager een hoop grond af te voeren (grondverzet), zie terreinprofielen.

Op 8 oktober 2020 heeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een plaatsbezoek gebracht t.h.v. het openbaar domein, om de gegevens uit het plan 'bestaande toestand' en de sloopopvolgingsnota te verifiëren.

Beschrijving van de aanvraag:

Er wordt een verkavelingsvoorstel gedaan om het eigendom - dat gelegen is binnen het Wiekevorstse woongebied - te splitsen in twaalf percelen bouwgrond (ééngezinswoningen), met een erfdienstbaarheid vanaf de Lindestraat tot aan de achterste perceelsgrens als dertiende lot. Er komt een mix van vrijstaande/gekoppelde en aaneengesloten ééngezinswoningen.

Vooreerst moet de bestaande boogloods afgebroken worden en dienen alle constructies, verhardingen, afsluitingen e.d. die op dit terrein aanwezig zijn n.a.v. de vroegere aanwezigheid van een bouwbedrijf verwijderd te worden. Er zal ook grond worden afgevoerd en een terreinnivellering gebeuren.

De regels inzake grondverzet, zoals beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, dienen te worden nageleefd om verspreiding van bodemverontreiniging te voorkomen.

Na al deze werken - die ter plaatse tijdens en na de werken dienen gecontroleerd te worden door de gemeente - en het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 VCRO zal de verkaveling kunnen uitgevoerd worden als volgt: opsplitsing in 12 loten + een dertiende lot als zijnde een erfdienstbaarheid. De lotindeling wordt lot per lot beschreven.

Lot 1: het betreft een perceel met een oppervlakte van 337 m². Aan de rooilijn van de **Vildersweg** is een kavelbreedte van 9,95 meter op te meten. Aan de voorgevelbouwlijn (op 5,20 meter uit de rooilijn en op 12 meter wegas) is het perceel 10,50 meter breed. Aan rechterzijde bevindt zich een nieuw te vormen zijdelingse perceelsgrens (29,18 meter diep). Aan linkerzijde bevindt zich de bestaande buitengrens van de verkaveling (29,36 meter diep). Aan de achterzijde is dit perceel 13,17 meter breed.

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Vildersweg. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 7,50 meter breed.

Het hoofdgebouw mag beschikken over een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter (nok maximaal 11 meter hoog) over de eerste 8 meter bouwdiepte (minimum 6,00 meter kroonlijsthoogte). Over de eerste 8 meter zijn dus twee bouwlagen steeds verplicht: er komt een plat dak of hellend dak van max. 45°, daarachter een plat dak, de eerst gebouwde woning is bepalend, de tegen te bouwen woning dient het profiel - volgens de voorgestelde voorschriften - van de eerstgebouwde woning te volgen. Het verdiepingsniveau is maximaal 12 meter diep. Het gelijkvloers niveau is maximaal 14 meter diep. Links van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. "voorgevelbijgebouw" komen.

Het voorgevelbijgebouw ligt 3 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning, met één gevel tegen de zijgrens en de volledige breedte van de constructie te situeren tussen de zijgrens en het hoofdgebouw. Merk op dat de voorgestelde voorschriften voor dit lot 1 al tegenspreken met het plan: volgens de voorschriften is de strook 3 meter breed, volgens het plan 3,55 meter à 4,57 meter breed. Deze strook kan slechts bebouwd worden met een constructie van 1 gelijkvloerse bouwlaag: bv. voor een garage en berging en moet afgewerkt worden met plat dak en is min. 2 meter (met welke bedoeling stelt men dergelijk laag onbruikbaar profiel voor?) en max. 3,5 meter hoog. De constructie is maximaal 11 meter diep en reikt voor lot 1 tot aan de achtergevelbouwlijn.

Het voorgevelbijgebouw op lot 1 bevindt zich dus op 3 meter uit de voorgevelbouwlijn. Voor gelijkaardige constructies in de zijtuinstrook wordt normaliter een afstand van 5 meter geëist. Binnen het project zelf kan ingestemd worden om dergelijke inplanting toe te staan. Er is wel geen zekerheid dat men op het aanpalende lot volgens dezelfde visie gaat bouwen of eerder de klassiek gehanteerde regels gaat hanteren. Een akkoord van de buur/ beperkt openbaar onderzoek is nodig omwille van het bouwen tegen een buitengrens van de verkaveling.

De tuin is 10 meter diep. Men stelt een "voorgevelbijgebouw" voor om te vermijden dat er in de tuin losstaande bijgebouwen komen: men wil de open ruimte achter de woningen bewaren (zie toelichting verkavelingsvoorschriften zoals voorgesteld door de landmeter).

Lot 2: het betreft een perceel met een oppervlakte van 310 m². Aan de rooilijn van de **Vildersweg** is een kavelbreedte van 10,50 meter op te meten. Het perceel is rechthoekig door de nieuwe zijgrenzen die haaks op de voorliggende straat te situeren zijn. Het perceel is maximaal 30,04 meter diep.

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Vildersweg. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep (voorgevelbouwlijn eveneens op 12 meter uit de weg en met een voortuinstrook van 5,20 meter diepte). Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 7,50 meter breed en te bouwen tegen de zijgrens aan linkerzijde (de kopwoning op lot 2 dient gebouwd te worden tegen de kopwoning op lot 1).

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Rechts van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. "voorgevelbijgebouw" komen.

Het voorgevelbijgebouw ligt 3 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning, met één gevel tegen de zijgrens en de volledige breedte van de constructie te situeren tussen de zijgrens en het hoofdgebouw. Voor lot 2 is de constructie effectief 3 meter breed en maximaal 12,50 meter diep. Deze strook kan slechts bebouwd worden met een constructie van 1 gelijkvloerse bouwlaag (min. en max. bouwhoogte: zie beschrijving lot 1). De constructie reikt voor lot 2 tot max. 1,5 meter achter de achtergevelbouwlijn. Aan rechterzijde zal het voorgevelbijgebouw gekoppeld worden tegen een gelijkaardige constructie op lot 3.

De tuin is 9 à 10 meter diep. Men stelt een “voorgevelbijgebouw” voor om te vermijden dat er in de tuin losstaande bijgebouwen komen: men wil de open ruimte achter de woningen bewaren (zie toelichting verkavelingsvoorschriften zoals voorgesteld door de landmeter).

Lot 3: het betreft een perceel met een oppervlakte van 553 m² is het grootste in deze verkaveling. Het is dan ook een **hoekperceel**, op het kruispunt van de Vildersweg en de Lindestraat. De hoeksituatie leent zich het best om dit perceel te bebouwen met een **vrijstaande ééngzinswoning**.

De bouwzone voor hoofdgebouwen is dus vrijstaand (het enige lot binnen de verkaveling dat op die manier zal bebouwd worden). De enige koppeling die hier zal plaatsvinden is via het voorgevelbijgebouw dat zal opgericht worden tegen de noordelijke grens, nl. tegen het voorgevelbijgebouw op lot 2.

Aan de rooilijn van de Vildersweg is een kavelbreedte van 19,53 meter op te meten. Aan de rooilijn van de Lindestraat is een kaveldiepte van 31,92 meter op te meten. Het perceel is dus gericht naar de Vildersweg met een identieke inplantingszone van het hoofdgebouw t.o.v. de Vildersweg zoals dat het geval is voor loten 1 & 2 : concreet een voorgevelbouwlijn op 12 meter uit de weg en op 5,20 meter uit de rooilijn van de Vildersweg.

De bouwzone voor het vrijstaande hoofdgebouw is 14 meter diep en 9,48 meter breed (een perfecte rechthoek). Hoewel de woning georiënteerd staat naar de Vildersweg, is de “zijkantsituatie” aan rechterzijde in feite een “tweede voorgevelsituatie” t.o.v. Lindestraat. Dat is eigen aan de ligging van een gebouw op een hoekperceel.

Het hoofdgebouw mag beschikken over een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter (nok maximaal 11 meter hoog) over de eerste 8 meter bouwdiepte (minimum 6,00 meter kroonlijsthoogte). Over de eerste 8 meter zijn dus twee bouwlagen steeds verplicht: er komt een plat dak of hellend dak van max. 45°, daarachter een plat dak.

Het verdiepingsniveau is maximaal 12 meter diep. Het gelijkvloers niveau is maximaal 14 meter diep.

Links van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen (op te richten tegen het voorgevelbijgebouw van de buur).

Het voorgevelbijgebouw ligt 3 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning, met één gevel tegen de zijgrens en de volledige breedte van de constructie te situeren tussen de zijgrens en het hoofdgebouw. Voor lot 3 is de constructie effectief 3 meter breed en maximaal 12,50 meter diep. Deze strook kan slechts bebouwd worden met een constructie van 1 gelijkvloerse bouwlaag (min. en max. bouwhoogte: zie beschrijving lot 1). De constructie reikt voor lot 3 tot max. 1,5 meter achter de achtergevelbouwlijn.

De tuin is min. 9,34 meter diep. Men stelt een “voorgevelbijgebouw” voor om te vermijden dat er in de tuin losstaande bijgebouwen komen: men wil de open ruimte achter de woningen bewaren (zie toelichting verkavelingsvoorschriften zoals voorgesteld door de landmeter).

Lot 4: het betreft een perceel met een oppervlakte van 353 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 9,15 meter op te meten. Aan de voorgevelbouwlijn (op 5,00 meter uit de rooilijn en op 12 meter uit de weg) is het perceel even breed. Aan de achterzijde is dit perceel 7,59 meter breed. De percelen aan de Lindestraat zijn wat dieper: is de maximale perceelsdiepte 39,97 meter.

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overall maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Links van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen.

Het voorgevelbijgebouw ligt 3 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning, met één gevel tegen de zijgrens en de volledige breedte van de constructie te situeren tussen de zijgrens en het hoofdgebouw.

Voor lot 4 is de constructie effectief 3 meter breed en maximaal 14,00 meter diep. Deze strook kan slechts bebouwd worden met een constructie van 1 gelijkvloerse bouwlaag (min. en max. bouwhoogte: zie beschrijving lot 1). De constructie reikt voor lot 4 tot max. 3 meter achter de achtergevelbouwlijn.

De tuin is max. 20,97 meter diep. Men stelt een “voorgevelbijgebouw” voor om te vermijden dat er in de tuin losstaande bijgebouwen komen: men wil de open ruimte achter de woningen bewaren (zie toelichting verkavelingsvoorschriften zoals voorgesteld door de landmeter).

Lot 5: het betreft een perceel met een oppervlakte van 366 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 9,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 40,02 meter diep. De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Rechts van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen (zie ook beschrijving lot 4). In dit geval zal het bijgebouw in de zijtuin opgericht worden tegen een gelijkaardige constructie op lot 6. De tuin is max. 20,97 meter diep.

Lot 6: het betreft een perceel met een oppervlakte van 366 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 9,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 40,07 meter diep. De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Links van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen (zie ook beschrijving lot 4). In dit geval zal het bijgebouw in de zijtuin opgericht worden tegen een gelijkaardige constructie op lot 5. De tuin is max. 21,07 meter diep.

Lot 7: het betreft een perceel met een oppervlakte van 367 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 9,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 40,12 meter diep. De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Rechts van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen (zie ook beschrijving lot 4). In dit geval zal het bijgebouw in de zijtuin opgericht worden tegen een gelijkaardige constructie op lot 8. De tuin is max. 21,07 meter diep.

Lot 8: het betreft een perceel met een oppervlakte van 367 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 9,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 40,18 meter diep. De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Links van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen (zie ook beschrijving lot 4). In dit geval zal het bijgebouw in de zijtuin opgericht worden tegen een gelijkaardige constructie op lot 7. De tuin is max. 21,18 meter diep.

Lot 9: het betreft een perceel met een oppervlakte van 302 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 6,40 meter op te meten. Het perceel is een rechthoek en dus overal even breed, m.u.v. een knik rechts achteraan: er is daar een extra strook van 11,15 meter op 4 meter die mee bij dit perceel betrokken wordt. De oriëntatie ervan is haaks op de voorliggende tuin. Deze strook is bereikbaar via een erfdienstbaarheid op lot 13. Men kan via die uitweg (aan te leggen verharding) deze strook bereiken. Er zal een garage en/of bijgebouw kunnen opgericht worden. De constructie is 12,55 meter diep en 4 meter breed en is maximaal 3,5 meter hoog (plat dak). De afstand tot de erfdienstbaarheid bedraagt 5 meter en er wordt gedeeltelijk tegen een gelijkaardige constructie (bijgebouw) op lot 10 gebouwd. Een akkoord van de buur is vereist omwille van het bouwen tegen een buitengrens van de verkaveling (beperkt openbaar onderzoek).

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**rijgebouw**) wordt dan weer gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat (voortuinstrook van 5 meter diepte). De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal verplicht 6,40 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Lot 10: het betreft een perceel met een oppervlakte van 404 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 11,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 36,28 meter diep.

Het gaat hier om een hoekperceel. Aan rechterzijde bevindt zich een erfdienstbaarheid (lot 13) waar een lokale ontsluiting voor bijgebouwen op loten 9,10 en 11 wordt verzorgd en in de toekomst een eventuele verzwaring naar een volwaardige gemeenteweg (openbaar karakter) als het achterliggende gebied wordt ontwikkeld.

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Aan rechterzijde komt er een soort voortuinstrook van 5 meter t.o.v. de erfdienstbaarheid of toekomstige gemeenteweg.

Voor dit lot komt er dus geen “voorgevelbijgebouw” maar wel een afzonderlijk bijgebouw achteraan het perceel, op 10 meter uit het hoofdgebouw. De zone voor bijgebouw wordt ingetekend op plan, en is verplicht op te richten tegen het bijgebouw op lot 9. De zone is maximaal 7,25 meter breed en maximaal 6,15 meter diep. Maximale bouwhoogte is 3,5 meter hoog (plat dak). De afstand tot de erfdienstbaarheid bedraagt 5 meter.

Lot 11: het betreft een perceel met een oppervlakte van 450 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 11,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 40,39 meter diep.

Het gaat hier om een hoekperceel. Aan linkerzijde bevindt zich een erfdienstbaarheid (lot 13) waar een lokale ontsluiting voor bijgebouwen op loten 9,10 en 11 wordt verzorgd en in de toekomst een eventuele verzwaring naar een volwaardige gemeenteweg (openbaar karakter) als het achterliggende gebied wordt ontwikkeld.

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat.

De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Aan linkerzijde komt er een soort voortuinstrook van 5 meter t.o.v. de erfdienstbaarheid of toekomstige gemeenteweg.

Voor dit lot komt er dus geen “voorgevelbijgebouw” maar wel een afzonderlijk bijgebouw achteraan het perceel, op 10 meter uit het hoofdgebouw. De zone voor bijgebouw wordt ingetekend op plan, en is op te richten over een breedte van max. 7,25 meter breed en diepte van max. 6,15 meter. Maximale bouwhoogte is 3,5 meter hoog (plat dak). De afstand tot de erfdienstbaarheid bedraagt 5 meter en 3 meter tot de achterste perceelsgrens.

Lot 12: het betreft een perceel met een oppervlakte van 371 m². Aan de rooilijn van de **Lindestraat** is een kavelbreedte van 9,15 meter op te meten. Het perceel is een perfecte rechthoek en is tot 40,44 meter diep. De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (**kopgebouw**) wordt gekenmerkt door een oriëntatie van de voorgevelbouwlijn die zich situeert naar de voorliggende Lindestraat. De strook voor hoofdgebouwen is aangeduid op het verkavelingsplan en is maximaal 14 meter diep. Het is een rechthoekige bouwstrook voor hoofdgebouwen, overal maximaal 6,15 meter breed.

Qua hoofdgebouw mag eenzelfde bouwprofiel ontwikkeld worden als op lot 1, we verwijzen naar de beschrijving bij lot 1.

Rechts van de woning kan volgens de aanvragers een zgn. “voorgevelbijgebouw” komen.

Het voorgevelbijgebouw ligt 3 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning, met één gevel tegen de zijgrens (een buitengrens van de verkaveling) en de volledige breedte van de constructie te situeren tussen de zijgrens en het hoofdgebouw.

Voor lot 12 is de constructie effectief 3 meter breed en maximaal 14,00 meter diep. Deze strook kan slechts bebouwd worden met een constructie van 1 gelijkvloerse bouwlaag (min. en max. bouwhoogte: zie beschrijving lot 1). De constructie reikt voor lot 12 tot max. 3 meter achter de achtergevelbouwlijn. Het voorgevelbijgebouw op lot 12 bevindt zich dus op 3 meter uit de voorgevelbouwlijn. Voor gelijkaardige constructies in de zijtuinstrook wordt normaliter een afstand van 5 meter geëist. Binnen het project zelf kan ingestemd worden om dergelijke inplanting toe te staan. Er is wel geen zekerheid dat men op het aanpalende lot volgens dezelfde visie gaat bouwen of eerder de klassiek gehanteerde regels gaat hanteren. Een akkoord van de buur/ beperkt openbaar onderzoek is nodig omwille van het bouwen tegen een buitengrens van de verkaveling.

De tuin is max. 21,39 meter diep. Men stelt een “voorgevelbijgebouw” voor om te vermijden dat er in de tuin losstaande bijgebouwen komen: men wil de open ruimte achter de woningen bewaren (zie toelichting verkavelingsvoorschriften zoals voorgesteld door de landmeter).

Lot 13: Op het 8 meter brede lot wordt een erfdienstbaarheid van overgang gevestigd voor loten 9, 10 en 11 (o.a. bereikbaarheid bijgebouwen), en ook komt er op het lot een verharde toegangsweg voor deze loten (breedte 3 meter waarbij de weg is getekend op het plan “nieuwe toestand”) zodat de loten goed bereikbaar zijn. Dit lot kan later gebruikt worden om de achterliggende gronden te ontsluiten en kan zo uitgroeien tot een volwaardige openbare weg.

Voor alle loten geldt: Een nevenbestemming voor bv. vrije beroepen, praktijkruimten, kantoren, handel en dienstverlening werd niet aangevraagd.

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

6. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van **23 juli 2020 t.e.m. 21 augustus 2020**. Er werden **geen (0) bezwaren** ingediend.

7. Adviezen

In toepassing van art. 24 en art. 26 van het Omgevingsvergunningsdecreet blijkt dat er adviezen van andere instanties dienen ingewonnen te worden.

Enerzijds van volgende interne instanties:

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan team Openbaar Domein (gemeente).

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan team Milieu (gemeente).

Anderzijds van volgende externe instanties:

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan Pidpa-Riolering.

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan Pidpa-Waterleiding.

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan Telenet.

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.

Op 16 juli 2020 werd advies gevraagd aan Proximus.

8. Project-MER

Volgens het op 29 april 2013 in het Belgisch Staatsblad verschenen besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening is de aanvraag onderhavig aan een screening of de aanvraag de opmaak van een MER (milieueffectrapport) vereist. Volgens bijlage III, categorieën van projecten waarvoor een project-m.e.r.-screeningnota moet opgemaakt worden, is dit onderzoek o.a. nodig voor stadsontwikkelingsprojecten (10b).

Volgens de aanvrager veroorzaakt de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zodat kan gesteld worden dat de aanvraag geen opmaak van een MER behoeft. De gemeentelijk omgevingsambtenaar volgt deze conclusie aangaande de effectinschatting.

9. Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

Planologische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermelde K.B. van 5 augustus 1976 en de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden en voorschriften van het goedgekeurde RUP.

Wegenis

De aanvraag situeert zich aan voldoende uitgeruste gemeentewegen.

Binnen de verkaveling zelf komt er geen nieuwe openbare weg.

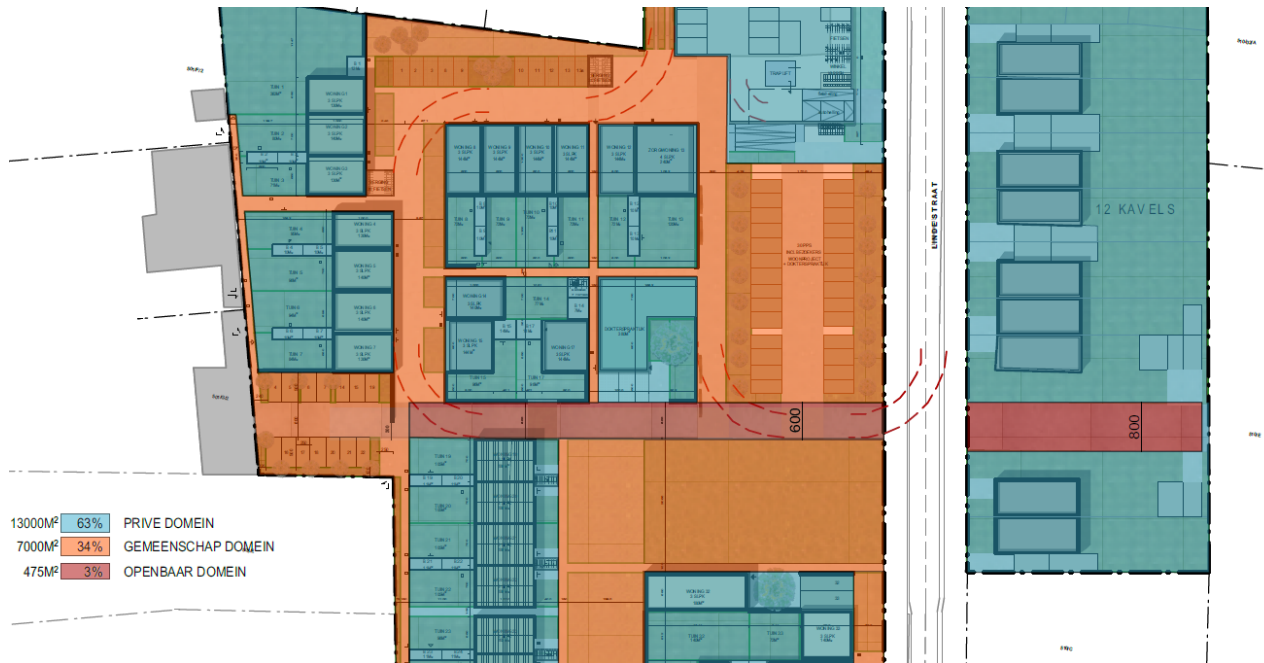
In de voorbesprekingen met Meha (verkavelaar) was er sprake van een openbaar domein over een breedte van 8 meter (vanaf de Lindestraat tot aan de achterste perceelsgrens) zodat de achterliggende gronden (andere eigenaar) in de toekomst kunnen verkaveld worden (zie figuur: plan daterend van januari/februari 2020).

Het aspect werd op de gecoro van 19 februari 2020 behandeld (waarbij weliswaar vooral de projectzone ten westen van de Lindestraat het onderwerp vormde):

Toekomstfase (achter de verkaveling): is het niet te voorbarig dat die zone zo wordt getekend (ligging insteekweg in de klassieke verkaveling)?

Het binnengebied wordt principieel opgetekend met ligging van insteekwegen en naastliggende bouwstroken + kavelindeling. Dit is echter gewoon om aan te tonen dat het huidige project de aansnijding van het achterliggende gebied niet hypothekeert (was vaak bij soortgelijke projecten een

weigeringsmotief dus het is positief dat de ontwikkelaar de inpasbaarheid van het project in zijn omgeving volledig motiveert). Mogelijk zijn er ook opportuniteiten met prikkers richting Itegemseweg of Vildersweg. Het gebied kan bijgevolg uiteraard nog op andere manieren aangesneden worden, de principeschets is niet bindend.



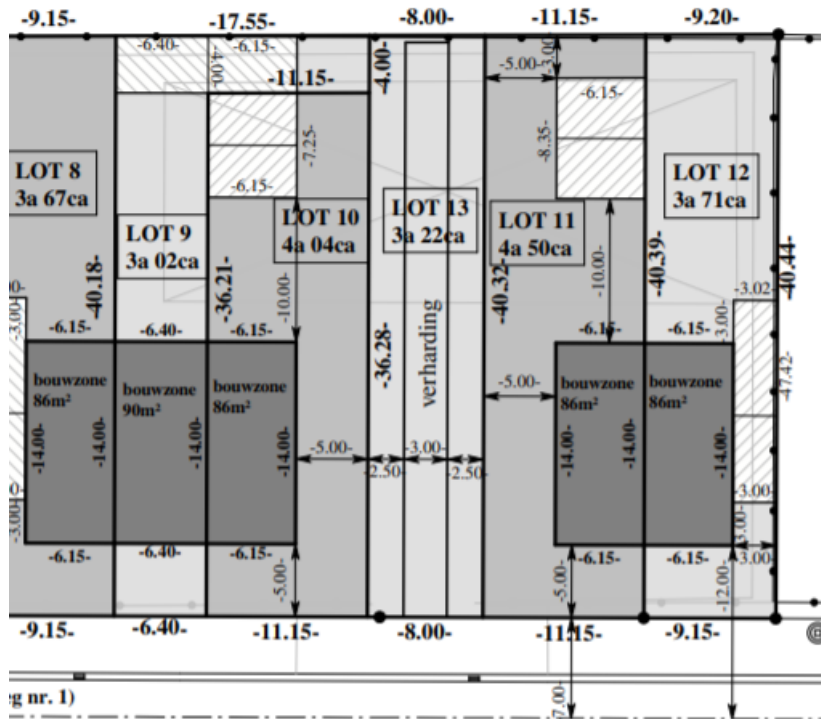
Volgens het kaartmateriaal was het de bedoeling om de grondstrook (+/- 318 m²) reeds af te staan aan het openbaar domein met een kleine peststrook achteraan (4 m²) van 50 cm diepte om te beletten dat de achterliggende eigenaar later gratis kan aantakken op de Lindestraat.

De goede ruimtelijke ordening is hier van belang. Dat zegt dat een achterliggend gebied niet mag gehypothekeerd worden van de ontwikkelingskansen door bv. een voorliggend gebied volledig vol te bouwen. Niettegenstaande er voor perceel 510 E in de toekomst eventueel ontsluitingsmogelijkheden via de Vildersweg klaarliggen, heeft de ontwikkelaar toch rekening gehouden om in het eigen project ruimte vrij te laten en onbebouwbaar te bestemmen en dit i.f.v. een strook van 8 meter breedte die de verbinding vormt tussen de Lindestraat en de achterste perceelsgrens (perceel nr. 510 E). De grond wordt evenwel niet afgestaan aan de gemeente. De verkavelaar of zijn rechtsverkrijgende(n) (een notariële akte dient daarover de nodige beschrijving te maken van de heersende en lijdende erven) houdt dit perceel in eigendom (322 m²). De erfdiensbaarheid geeft toegang tot o.a. bijgebouwen op loten 9, 10 en 11.

In de toekomst - wanneer perceel 510 E ontwikkeld wordt - komt deze strook in aanmerking om uit te groeien tot een volwaardige gemeenteweg. De huidige eigenaar of zijn rechtsverkrijgende zal het statuut van die grond moeten wijzigen (ook daar zal een notariële akte weerom de nodige actualisatie moeten maken). Het wordt dan een openbare weg (akte voor openbaar nut). Het is evenwel duidelijk dat dit enkel zal gebeuren als het marktprincipe meespeelt (de achterliggende eigenaar zal allicht die strook eerst moeten overkopen van de betrokken eigenaar(s)).

Voor de beoordeling van dit dossier kan geconcludeerd worden dat het installeren van een erfdiensbaarheid (lot 13) volstaat en dat er nog geen definitief openbaar domein moet gevestigd worden. Eventuele ontwikkelingen op de achterliggende grond (perceel 510 E) worden voldoende beschermd.

510/E
WEIDE



Rooilijn

De bestaande rooilijnen van de Lindestraat en de Vildersweg blijven gehandhaafd. Ze liggen al voldoende ver van het midden van de respectievelijke wegverhardingen. De nutsmaatschappijen hebben voldoende plaats bij eventuele uitbreidingen naast de wegranden.

Waterparagraaf

Het eigendom is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.
De aanvrager heeft zijn dossiers aangevuld met gegevens over de infiltratiegevoeligheid van het project. De infiltratiegevoeligheid van de bodem is afhankelijk van twee factoren: • De infiltratiecapaciteit (= de doorlaatbaarheid) van de bodem • Het niveau van de grondwatertafel.
De te verkavelen gronden liggen in zone Sbf en Sdm; dit zijn lemige zandbodems (deze bodems zijn altijd geschikt voor infiltratie). Er werden proefboringen uitgevoerd.

In dit geval wordt de afwaterende oppervlakte bepaald op 80 m²/lot (zie addendum 25b), berekenen buffervolume en infiltratie oppervlakte van de infiltratievoorziening. Infiltratie oppervlakte = min. 4m²/100m² afwaterende oppervlakte. Buffervolume infiltratie = min. 25l/m² afwaterende oppervlakte. In dit geval is de minimum infiltratie oppervlakte 3,2m² per lot en het minimale infiltratie buffervolume is 2.000 liter. Dit geldt voor alle 12 bouwloten. Lot 13: hier dient er geen infiltratie oppervlakte voorzien te worden daar de verharding van de toegangsweg op dit lot uitgevoerd wordt in water doorlatend materiaal.

Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de verkaveling zal nagegaan worden of de aanvragen in overeenstemming zijn met de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Mer-screening

Rekening houdende met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Of een aanvrager verplicht is een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag, is afhankelijk van de situatie. Voor omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen (artikel 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet) zijn de criteria en drempels verschillend.

Het Agentschap heeft een beslissingsboom opgesteld. Het eindresultaat na de laatste af te toetsen component (is het perceelsoppervlak even groot of groter dan 3.000 m²) luidt dat een archeologienota verplicht is (het te verkavelen gedeelte is groter dan 3.000 m²).

Lares bvba heeft een archeologienota opgesteld.

Vanuit de bureaustudie kan geconcludeerd worden dat er voor dit terrein sprake is van een middelhoge potentie wat betreft de periode paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. Anderzijds bestaat de kans dat de huidige bebouwing, ondanks de aanwezigheid van een plaggendek, de bodem hier al verstoord heeft waardoor ook een eventuele archeologische site verstoord kan zijn. Verder archeologisch vooronderzoek om beter de archeologische potentie van dit terrein in te kunnen schatten, wordt dus raadzaam geacht vanuit een kosten-batenanalyse, waarbij rekening is gehouden met de inspanning van verder onderzoek in functie van kennisvermeerdering. In het programma van maatregelen wordt onderbouwd welke typen vooronderzoek aangewend moeten worden.

Alle informatie hierover is ook terug te vinden via:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/14927>

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft akte genomen van de nota op 4 juni 2020.

Toets aan de gevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Het terrein is kleiner dan 5.000 m². Er is bijgevolg geen sociaal of bescheiden woonaanbod benodigd ingevolge het DGPB.

Scheidingsmuren

De halfopen woningen beschikken langs één zijde over een vrijstaande zijgevel.

In de meeste gevallen is langs die kant wel een "voorgevelbijgebouw" terug te vinden. Dus ook daar zal een scheidingsmuur aanwezig zijn (één gelijkvloerse bouwlaag).

Op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen loten 1-2, 4-5, 6-7, 8-9 (lot 9 is een rijwoning dus daar zijn scheidingsmuren langs beide zijden terug te vinden), 9-10 en 11-12 wordt er tegen elkaars eigendom gebouwd (zijgevels worden op deze perceelsgrens als mandelige muren opgericht). Gezien het burgerrechtelijk karakter van mandeligheid dient de omgevingsambtenaar geen verdere toelichting te geven.

De voorgevelbijgebouwen op loten 1 & 12 bevinden zich tot op de buitengrens van een verkaveling. Er is dus een akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel vereist omwille van de werken tot op de perceelsgrens (een beperkt openbaar onderzoek).

Ook voor de garage op lot 9 is een akkoord van de aanpalende eigenaar nodig omwille van de werken tot op de perceelsgrens (een beperkt openbaar onderzoek).

Milieuaspecten

Een sloopopvolgingsplan is verplicht voor alle niet-residentiële gebouwen wanneer het volume, betrokken in de omgevingsvergunning, groter is dan 1000 m³.

Deze verplichting geldt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend vanaf 5 juni 2018.

Het sloopopvolgingsplan vervangt de vroegere sloopinventaris.

In dit dossier is er sprake van de afbraak van een boogstal.

Om een omgevingsvergunning tot het verkavelen van de gronden en de afbraak van de gebouwen te kunnen afleveren, is een sloopopvolgingsplan vereist.

Er werd via het omgevingsloket een sloopopvolgingsplan van expertisenbureau Dirk De Groof toegevoegd aan het dossier.

Er wordt aanbevolen om bij het wegnemen van funderingen en onderlagen steeds een organoleptische inspectie uit te voeren van de aangetroffen materialen.

Indien er mogelijke verontreiniging wordt vastgesteld dient het steenachtig materiaal afgevoerd te worden naar een vergund reinigingscentrum. Voorafgaand aan eventuele graafwerken dient er nog een technisch verslag opgemaakt te worden dat de kwaliteit van de uit te graven grond beoordeelt. De aanbevelingen uit het technisch verslag zijn tevens van toepassing op steenachtige materialen die uitgezeefd worden.

Het verslag omvat ook een beschrijving van waar asbesthoudende gedeelten werden teruggevonden. De te volgen werkwijze bij verwijdering, de wettelijke context, de opmaak van een asbestinventaris en de maatregelen rond preventie en verwijdering worden besproken.

De regels inzake grondverzet, zoals beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, dienen te worden nageleefd om verspreiding van bodemverontreiniging te voorkomen.

De aanvraag omhelst ook het kappen van bomen.

De gemeentelijke milieudienst legt de heraanplant van 10 hoogstammige bomen (stamomtrek 8/10) volgens de lijst in bijlage 1 in het eerstvolgende plantseizoen na de kapping op.

Het probleem is dat als de verkavelaar die moet aanplanten de locatie ervan niet ideaal is voor de betrokken koper.

Daarom wordt de verplichting opgelegd bij de kopers van loten 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 en 12 om in het eerstvolgende plantseizoen na de afwerking van de woning een hoogstammige boom aan te planten. De tuinen van loten 2 en 9 zijn eerder ondiep of smal. Bij loten 10 en 11 kan zo'n groenaanplanting naast de erfdienstbaarheid een mooi groen accent opleveren in het ruimtelijk beeld ter plaatse.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van **23 juli 2020 t.e.m. 21 augustus 2020**. Er werden **geen (0) bezwaren** ingediend.

Bespreking adviezen

Het advies van **gemeente Heist-op-den-Berg - Team Milieu** afgeleverd op 11 augustus 2020 is gunstig.

De aanvrager wenst een boogloods met verhardingen te verwijderen. De aanvrager wenst de volgende bomen (met vermelding van hun stamomtrek in cm) te rooien volgens het inplantingsplan : wilg (30 cm), wilg (30 cm), berk (30 cm), wilg (40 cm), wilg (35 cm), wilg (35 cm), wilg (40 cm), wilg (30 cm), wilg (40 cm) en wilg. Daarnaast wenst de aanvrager een hoop grond af te voeren.

Voormalige milieuvergunningen Er werden 2 klasse 3 milieuvergunningen afgeleverd voor BVBA Van Craen, Lindestraat 5, Wiekevorst: • MIL/K3/3104 afgeleverd door het CBS op 10/03/1992 voor de exploitatie van een garage voor de opslag van méér dan 3 voertuigen, compressor, 2 mazouttanks 5000 l, loods voor houtopslag. • MIL/K3/ 3105 afgeleverd door het CBS op 10/03/1992 voor de exploitatie van een garage voor de opslag van méér dan 3 voertuigen (maximaal 25) en mazouttank 15.000 l.

Sloop gebouwen: voor de sloop van de boogloods werd een sloopopvolgingsplan (SOP) opgemaakt volgens de uitgebreide procedure. De sloop van de boogloods dient uitgevoerd te worden conform het Sloopopvolgingsplan.

Grondverzet Er dient een hoop grond verwijderd te worden. De regels inzake grondverzet, zoals beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, dienen te worden nageleefd om verspreiding van bodemverontreiniging te voorkomen.

Er kan een gunstig advies gegeven worden voor het vellen van 10 bomen mits compensatie volgens het natuurdecreet met heraanplanting van minimaal 10 hoogstammige bomen (stamomtrek 8/10) volgens de lijst in bijlage 1 in het eerstvolgende plantseizoen na de kapping .

Beoordeling door de gemeentelijk omgevingsambtenaar: zie rubriek “milieuaspecten”.

Het advies van **Pidpa-Riolering** afgeleverd op 11 augustus 2020 is gunstig met voorwaarden (dossier L-21-123).

1.b. Ligging volgens het zoneringsplan:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis binnen het openbaar domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- 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.

- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

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

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Lindestraat en de Vildersweg.

- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.

- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

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.

- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

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

o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te van **2.700,00 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. Deze dossierkost 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.
- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

3. Beoordeling: Het advies is gunstig, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Beoordeling gemeentelijk omgevingsambtenaar:

De offerte bedraagt € 15.356,44 (incl. 21 % BTW), dit voor alle kosten omtrent de riolering.

Het advies van **Pidpa-Waterleiding** afgeleverd op 17 juli 2020 is gunstig.

*Wij ontvingen uw adviesvraag voor aansluiting van een verkaveling gelegen in Lindestraat te Heist-op-den-Berg. Er is **geen uitbreiding** nodig van het distributienet in de openbare weg. De kavels zijn aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.*

Op verzoek van de belanghebbenden stuurt Pidpa de kostenraming voor de nieuwe aansluiting of een aanpassing van de bestaande aansluiting(en) rechtstreeks aan de betrokkenen.

Het advies van **Fluvius system operator** afgeleverd op 27 juli 2020 is gunstig (kenmerk 345228): de loten van de verkaveling mogen pas verkocht worden indien de verkavelaar de financiële verplichtingen t.o.v. Fluvius heeft nageleefd (definitieve voorwaarden ten bedrage van € 19.047,83 - uitbreiding laagspanning, lage druk gasnet, elektriciteitskosten, aanpassingswerken en studiekosten).

Het advies van **Telenet** afgeleverd op 25 augustus 2020 is gunstig (kenmerk 25052115).

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouw aanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er **een netuitbreiding nodig** is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 31 juli 2020 is gunstig.

*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.*

Het advies van **gemeente Heist-op-den-Berg - team Openbaar Domein** afgeleverd op 17 juli 2020 is gunstig.

Rijbaan: asphalt; open baangracht: nee; open baangracht overzijde rijbaan: nee; scheidingsgracht: nee; Rioolstelsel: gemengd.

Beoordeling gemeentelijk omgevingsambtenaar. De bermen naast het verkavelingsterrein liggen er erg onverzorgd bij. Bij de nodige sloopwerken en het bouwrijp maken van het terrein (die bij deze aanvraag gekoppeld gaan) kan de nodige bijkomende schade aangericht worden.

De beeldkwaliteit van de bermen op het openbaar domein is zeer laag en nefast voor de beleving ter plaatse binnen het straatbeeld.

Het is belangrijk dat de aanvrager alleszins op voorhand een uitgebreide plaatsbeschrijving/inventaris maakt van de toestand van het wegdek, de boordstenen, de bermen. Bij eventuele bijkomende schade door verkavelingswerken/bouwwerken moet de betrokkene daarover verantwoordelijk gesteld worden. Het is daarom billijk om voorafgaand een waarborg van 5.200 euro te betalen.

Er wordt van de verkavelaar verwacht dat de bermen netjes worden achtergelaten en al proper worden klaargelegd. Dit alles wordt in een verkavelingsvoorwaarde verankerd.

De definitieve afwerking kan gebeuren na uitvoering van het verkavelingsproject en de bouwwerken (bv. eigenaars die een oprit tot aan de wegrand opleggen).

Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO :

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen op +/- 850 meter van de dorpskern van Wiekevorst. In deze zuidwestelijke uitloper van Wiekevorst bevindt zich grotendeels vrijstaande bebouwing (Vildersweg, Heerweg), maar dichtbij deze aanvraag bevindt zich ook een eerder gedifferentieerd straatbeeld: langs de Itegemseweg bevindt zich een patrimonium van meer halfopen en aangesloten bebouwing en langs de Lindestraat (waar de aanvraag zich situeert) is het straatbeeld momenteel ook minder eenduidig doordat er zich oude bedrijfsgebouwen bevinden van "Van Craen".

Het straatbeeld is momenteel langs de Lindestraat erg onaantrekkelijk. De verlaten bedrijfsgebouwen passen niet goed in de residentiële context van de omgeving.

Via Meha en Apartarchitectuur is er gedurende een ruime periode een voorstudie gebeurd over hoe de gronden van Van Craen zowel ten westen als ten oosten kunnen ontwikkeld worden.

Ten westen werd besloten dat een woonerfachtige inrichting (verkeersluw) zeer op z'n plaats zou zijn met naast wonen ook andere functies (zoals een groepspraktijk, een (buurt)supermarkt enz.

Ten oosten van de Lindestraat liggen de kaarten anders: de terreinen zijn minder diep (max. +/- 40 meter uit de rooilijn van de Lindestraat) waardoor een "klassieke" verkaveling op die plaats het meest aangewezen leek.

In ieder geval is zo'n nieuwe woonontwikkeling op deze plaats te Wiekevorst een welkome transitie t.o.v. de oude toestand, veel beter te verzoenen met de omgeving en de planologische context.

Aan rechterzijde bevindt zich nog perceel nr. 510C. Ook dit kan in aanmerking komen voor de verkaveling in een drietal ééngesinswoningen. Er werden reeds een aantal aanvragen voor dit perceel ingediend waarbij de op 26 september 2017 (dossier 2017/38) voorlopig het laatst vergunde dossier is. Het perceel zou daarbij in 2 gesplitst worden. Gezien de breedte lijkt anno 2020 wel een drietal woningen mogelijk. De huidige aanvraag hypothekeert de mogelijkheden van de rechterbuur niet.

Ook t.o.v. het nog onbebouwd lot nr. 510 E (achterin gelegen binnengebied tussen Vildersweg en Itegemseweg) worden voldoende kansen geboden om in de toekomst op die plaats een woonontwikkeling mogelijk te maken.

De verkavelaar voorziet immers een 322 m² lot ter ontsluiting van tuingedeelten van loten 9,10 en 11 (bijgebouwen/garages bereikbaar via de aan te leggen verharding op de erfdienstbaarheid). Op termijn kan dat 322 m² tot openbare weg evolueren.

In de toekomst - wanneer perceel 510 E ontwikkeld wordt - komt deze strook immers in aanmerking om uit te groeien tot een volwaardige gemeenteweg. De huidige eigenaar of zijn rechtsverkrijgende zal het statuut van die grond moeten wijzigen (ook daar zal een notariële akte weerom de nodige actualisatie moeten maken). Het wordt dan een openbare weg (akte voor openbaar nut). Het is evenwel duidelijk dat dit enkel zal gebeuren als het marktprincipe meespeelt (de achterliggende eigenaar zal allicht die strook eerst moeten overkopen van de betrokken eigenaar(s)).

Voor de beoordeling van dit dossier kan geconcludeerd worden dat het installeren van een erfdienstbaarheid (lot 13) volstaat en dat er nog geen definitief openbaar domein moet gevestigd worden. Eventuele ontwikkelingen op de achterliggende grond (perceel 510 E) worden voldoende beschermd. Lot 13 verzekert de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

De percelen die grenzen aan deze erfdienstbaarheid (loten 10 & 11) houden al rekening met de hoeksituatie. De bouwvrije stroken naast de woningen zijn al 5 meter breed i.p.v. 3 meter breed. Dat is een positief ruimtelijk aspect.

De andere loten in de verkaveling zijn ook aanvaardbaar. Ze zijn voldoende ruim (9,15 meter breedte minimum bij gekoppelde bebouwing en 6,40 meter breedte bij aaneengesloten bebouwing). Er is een gezonde mix van typologieën binnen deze verkaveling en de kavelgrootten zijn aanvaardbaar. De klemtoon binnen deze verkaveling ligt op gekoppelde ééngezinswoningen, van de vrijstaande- en rijbebouwing is er telkens maar één voorbeeld.

De functie wonen is inpasbaar in de omgeving. Voor loten 3, 10 en 11 moet het mogelijk zijn om ook een nevenbestemming toe te staan (kantoor, vrij beroep, dienstverlening). Deze kavels zijn iets groter om ook de benodigde parkeercapaciteit voor een bezoeker op te vangen, mits rekening te houden met voldoende groen op het perceel (de helft van de voortuinstroken moet met inheems groen en gazon afgewerkt worden). Dit maakt het mogelijk dat op die 3 loten bv. een kinesist of een boekhouder zijn gading vindt op dit eigendom (hoofdbestemming blijft wonen).

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Schaal en ruimtegebruik:

De schaal van de toekomstige bebouwing sluit in hoofdzaak redelijk aan bij de bebouwing in de omgeving. Er kunnen vrij ruime woningen gebouwd worden.

Opmerkelijk in deze verkaveling is dat er gewerkt wordt met een maximale bouwdiepte van 14 meter. Normaal gezien is dat 17 meter maar de loten langs Vildersweg zijn vrij ondiep. Om nog een tuin van 10 meter diepte te kunnen voorzien, is de beperking van de bouwdiepte voor hoofdgebouwen tot 14 meter een logische zet. De bouwzone voor hoofdgebouwen voor de kavels langs Lindestraat zijn even diep, niettegenstaande dat de kavels daar wel +/- 10 meter dieper zijn. Toch is het ruimtelijk aanvaardbaar om de bouwdiepte hier ook te beperken. Er treedt een zekere uniformiteit op in het project.

De gekoppelde bebouwing kent volgens het voorstel een minimale bouwdiepte van 8 meter. Voor dat gedeelte moet het volume bestaan uit 2 bouwlagen. De dakvorm is er plat dak of hellend dak. Hierbij moet wel gesteld worden dat een eventuele dakbasis van 9 meter en/of een eventuele minimumdiepte van de woning van 8 meter vrij ondiep is.

We verwijzen naar de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige regels binnen onze gemeente (de manier waarop de verkavelingsvoorschriften binnen andere verkavelingen bestaan).

Daarom is men verplicht om bij gekoppelde bebouwing minimaal 9 meter diep te bouwen. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 meter over de eerste 9 meter bouwdiepte. De dakbasis bedraagt 9 meter in het geval van een schuin dak (verplichte dakhelling van 45° tot 11 meter nokhoogte). Indien men een groepswoningbouw kan oprichten (één firma die minstens één huizenblokje opricht) is een soepeler voorschrift mogelijk: min. kroonlijsthoogte van 5 meter en max. kroonlijsthoogte van 7 meter. Het verdiepniveau is maximaal 12 meter diep. Vanaf de bouwdiepte van 9 meter is men verplicht om met plat dak te bouwen.

Het concept van de “voorgevelbijgebouwen” wijkt ook af van wat er binnen de gemeente normaliter van toepassing gesteld wordt bij verkavelingen. Dit kan evenwel aanvaard worden, op voorwaarde van enkele vast te leggen voorschriften.

We weten immers dat binnen de gemeente normaal enkel garages en carports worden toegestaan in de zijtuinstrook op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn.

Hier vraagt men “voorgevelbijgebouwen” aan als vervanging van losstaande bijgebouwen in de tuin. Ruimtelijk heeft dat als voordeel dat de tuin zo groen en open mogelijk kan zijn. Een inplanting vanaf 3 meter uit de voorgevel is aanvaardbaar omdat er zo een garage kan ingericht worden in het voorste gedeelte (bereikbaar vanaf de straat) en een tuinberging in het achterste gedeelte (fysiek mooi aansluitend bij de tuin). De constructies (één bouwlaag) zijn voldoende lang om beide bestemmingen mogelijk te maken (de meeste voorgevelbijgebouwen zijn 14 meter lang, enkele 12,5 meter lang en die op lot 1 is het 11 meter lang, maar die is dan weer iets breder).

Volgende voorwaarden worden gesteld:

- Akkoord van de buur nodig voor “voorgevelbijgebouwen op loten 1 & 12 omwille van de oprichting van een constructie tot tegen een buitengrens;
- Verplicht 3 meter hoog en af te werken met plat dak;
- Verplichte bestemming: garage en/of (tuin)bergplaats. Geen uitbreiding van de leefruimte mogelijk omdat dit anders een vorm van aaneengesloten bebouwing is, wat hier niet mag, de gekoppelde bebouwingstypologie moet hier overheersend zijn en geen aaneengesloten bebouwing.

Voor de vrijstaande bebouwing is het ontwerp aanvaardbaar. Een verdiepingsniveau mag over de volledige bouwdiepte afgewerkt worden, de voorgestelde beperking van het verdiepingsniveau tot 12 meter is onnodig omwille van de hoeksituatie en omwille van de vrijstaande bebouwingstypologie. Met een footprint van 133 m² voor de woning wordt hier een aanzienlijke bouwzone uitgewerkt.

Voor de gekoppelde bebouwing is de footprint van het hoofdgebouw ook altijd voldoende. Langs de Lindestraat is de gevel telkens vrij smal (6,15 meter) - wat een vrij matige footprint van 86 m² oplevert. Bij gekoppelde bebouwing wordt meestal een gevelbreedte van 7 meter gevraagd. Toch is 6,15 meter gevelbreedte daar langs de Lindestraat aanvaardbaar omdat er geen garages toegestaan zijn in het hoofdgebouw, zodat in het hoofdgebouw volop kan ingezet worden in een kwalitatief en logische indeling van de leefruimten (inkom, keuken, leefruimte, wc).

De ruimte voor bergingen en garages kan ingezet worden in de “voorgevelbijgebouwen”. Er is dus op het eigen perceel op een logische manier ruimte voorzien voor dit bestemming naast de woning.

Voor loten 10 en 11 is er geen “voorgevelbijgebouw” (de gevels zijn daar nochtans ook maar 6,15 meter breed). De garages en bergingen kunnen daar als apart bijgebouw voorzien worden. De garages zijn bereikbaar via de reeds besproken erfdienstbaarheid.

De rijwoning is 6,40 meter breed, dat is een conventionele afmeting. Ook daar kan een garage en berging achterin (tuin) voorzien worden (bereikbaar via de erfdienstbaarheid). Er is evenwel ook een akkoord van de buur nodig omwille van de oprichting tot tegen een buitengrens. De constructie beschikt daar over een plat dak en is 3 meter hoog.

Elke kavel beschikt eveneens over voldoende ruime voortuinstroken. De ligging van de voorgevelbouwlijn is overal op een aanvaardbare plaats te situeren.

Qua B/T-index (bebouwingsindex of verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de gelijkvloerse verdieping tot de totale oppervlakte van het perceel) kan gesteld worden dat deze binnen de aanvaardbare marges blijft.

het perceel wordt op de meest logische wijze opgedeeld in 13 loten waarbij op 12 loten geen - in verhouding tot de beschikbare oppervlakte per nieuw lot - overdreven grote bouwzones worden uitgetekend.

Alle 12 bouwzones voor hoofdgebouwen samen zijn maximaal 1.121 m² groot. De voorgevelbijgebouwen (370,5 m²) of bijgebouwen (146,1 m²) zijn samen maximaal 516,6 m² groot.

Dit geeft een maximale gelijkvloerse bebouwde footprint van 1.637,6 m². De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in %. Voor deze verkaveling geldt dat de bebouwingsindex 33,63% bedraagt.

Dat is een aanvaardbare maat.

Er worden geen (losstaande) bijgebouwen toegestaan. Enkel de op het plan bebouwbare zones kunnen aangewend worden als bebouwing (“voorgevelbijgebouwen”/schakelvolumes op het gelijkvloers in de zijtuin en voor bepaalde loten nrs. 9/10/11 bijgebouwen aan de kant van de erfdienstbaarheid). Die

vooraf vastgelegde zones zijn nu eenmaal de kwaliteit van dit verkavelingsconcept. Het vrijstellingenbesluit kan niet toegepast worden.

De tuinen moeten zo open mogelijk blijven.

Bouwdichtheid:

Gelet op de huidige wetgeving dient gesteld te worden dat de huidige aanvraag met een woningdichtheid van 24,65 woningen/ha kan aanvaard worden.

Visueel-vormelijke elementen

De materiaalkeuze kan dermate opgesteld worden in de stedenbouwkundige voorschriften dat er een architecturaal verantwoord bouwproject kan voorzien worden dat zich kan integreren binnen het plaatselijke straatbeeld.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemreliëf

Het project heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding.

De hoogteligging van het terrein is steeds hoger dan de voorliggende straten. T.h.v. de Vilderstraat (straatniveau 12,05 meter TAW) is er weinig verschil, maar de rest van het terrein ligt +/- 40 à 50 cm hoger (gemiddelde maaiveldhoogte van +/- 12,40 meter) dan het straatniveau van de Lindestraat (straatniveau 11,95 meter TAW).

Niet ver van het hoekpunt van beide straten bevindt zich op het terrein een berg grond (tot een hoogte van +/- 15,37 meter TAW). Het is de bedoeling van de aanvrager een hoop grond af te voeren (grondverzet), zie terreinprofielen.

Het maaiveld mag afgegraven worden t.h.v. de berg. Voor het overige moet de terreinligging zoals in de bestaande toestand gerespecteerd worden. De verkavelaar staat in voor het nivelleren en proper maken van het terrein.

De kopers mogen nadien geen terreinophogingen uitvoeren omdat de verkaveling reeds gelijk of hoger ligt dan de voorliggende straten.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

Mobiliteitsimpact

De kavels zijn goed te bereiken per wagen, fiets... (privaat vervoer).

Er worden 12 bijkomende kavels voor wonen gecreëerd. De impact op de bestaande verkeerssituatie is aanwezig. De grootste impact ontstaat echter door het project aan de overzijde. Er is voor dat project een studie gebeurd (verkeerstellingen e.d.).

De huidige verkavelaar kent een rechtstreekse ontsluiting op de Lindestraat (en voor 2 kavels op de Vildersweg en er is ook nog een hoekperceel).

Er kunnen geen inpandige garages voorzien worden in het hoofdvolume.

Wel is er steeds voldoende ruimte in de "voorgevelbijgebouwen" (garages). Ook op de oprit voor en naast de woning kan geparkeerd worden.

Wat betreft het openbaar vervoer is de dichtstbijzijnde halte bij de Itegemseweg gelegen (dus vlakbij de aanvraag). Er is een aanbod via buslijn "512" (richting Mechelen).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de naburige bebouwing, de oppervlakte van het terrein en de ligging binnen woongebied, kan

gesteld worden dat het eigendom in aanmerking komt om te bebouwen met 12 vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten ééngezinswoningen.

In dit verslag werd onder rubrieken “functionele inpasbaarheid” en “ruimtegebruik en bouwdichtheid” gemotiveerd dat de aanvraag in totaliteit aanvaardbaar is en dat de woningdichtheid eveneens volgens een oordeelkundige invulling van het terrein verloopt.

De afbraak van de bestaande toestand (eveneens onderwerp van de aanvraag) kan aanvaard worden. Het gaat om een oude toestand, met een grote terreinbezetting. Het straatbeeld is momenteel langs de Lindestraat erg onaantrekkelijk. De verlaten bedrijfsgebouwen passen niet goed in de residentiële context van de omgeving. De terreinen zijn minder diep (max. +/- 40 meter uit de rooilijn van de Lindestraat) waardoor een “klassieke” verkaveling op die plaats het meest aangewezen is. Zo’n nieuwe woonontwikkeling op deze plaats te Wiekevorst is als reconversie een welkome transitie t.o.v. de oude toestand, veel beter te verzoenen met de omgeving en de planologische context.

De aanvraag behoeft nog enkele aanpassingen:

- Het gabariet van de woningen (hoofdvolume) moet aangepast worden volgens de door de gemeente opgestelde voorschriften, ook het volume van de ‘voorgevelbijgebouwen’;
- De bestemming van de voorgevelbijgebouwen mag enkel garages en (tuin)bergingen betreffen, geen uitbreiding van de leefruimten.
- Geen bijgebouwen toegestaan, enkel de op plan vastgelegde zones voor bijgebouwen (loten 9/10/11) en “voorgevelbijgebouwen mogen benut worden;
- Nevenbestemmingen zijn toegestaan voor loten 3/10/11.

Het is de door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde versie van de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing dient gesteld te worden.

Er wordt zo voldoende rekening gehouden met de principes van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening.

10. Advies en eventueel voorstel voorwaarden.

Het ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang en is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag tot verkavelingsvergunning wordt **gunstig met voorwaarden** geëvalueerd:

- De adviezen van Telenet, Fluvius, Proximus en Pidpa-Riolering dienen gevolgd te worden (betalingen van uitbreidingen nutsleidingen en dossierkosten ten laste van de verkavelaar).
- Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de verkaveling zal nagegaan worden of de aanvragen in overeenstemming zijn met de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
- De verkavelaar of zijn rechtsverkrijgende(n) houdt lot 13 in principe in eigendom (322 m²). De erfdienstbaarheid geeft toegang tot o.a. bijgebouwen op loten 9, 10 en 11 (een notariële akte dient daarover de nodige beschrijving te maken van de heersende en lijdende erven). De wegenis van 3 meter breedte op de erfdienstbaarheid dient in een duurzaam materiaal door de verkavelaar aangelegd te worden. Ze moet immers berijdbaar zijn om naar de garages op loten 9, 10 en 11 te rijden.
- Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 is van toepassing. De maatregelen beschreven in de door Lares bvba opgestelde archeologienota moeten gevolgd worden. In het programma van maatregelen wordt onderbouwd welke typen vooronderzoek aangewend moeten worden. Alle informatie hierover is ook terug te vinden via: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/14927>
Het verkoopbaarheidsattest kan afgegeven worden als het Agentschap Onroerend Erfgoed de toelating geeft.
- De verkavelingsvergunning geldt ook als sloopvergunning voor de boogloods en het verwijderen van verhardingen, afsluitingen en kappen van bomen.

- De regels inzake grondverzet, zoals beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, dienen te worden nageleefd om verspreiding van bodemverontreiniging te voorkomen.
- De kopers van loten 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 en 12 moeten in het eerstvolgende plantseizoen na de afwerking van de woning een hoogstammige boom aanplanten (10 hoogstammige bomen (stamomtrek 8/10) volgens de lijst in bijlage 1).
- De bermen naast het verkavelingsterrein liggen er erg onverzorgd bij. Bij de nodige sloopwerken en het bouwrijp maken van het terrein (die bij deze aanvraag gekoppeld gaan) kan de nodige bijkomende schade aangericht worden.
Het is belangrijk dat de aanvrager alleszins op voorhand een uitgebreide plaatsbeschrijving/inventaris maakt van de toestand van het wegdek, de boordstenen, de bermen. Bij eventuele bijkomende schade door verkavelingswerken/bouwwerken moet de betrokkene daarover verantwoordelijk gesteld worden. Het is daarom billijk om voorafgaand een waarborg van 5.200 euro te betalen.
Er wordt van de verkavelaar verwacht dat de bermen netjes worden achtergelaten en al proper worden klaargelegd.
De definitieve afwerking kan gebeuren na uitvoering van het verkavelingsproject en de bouwwerken (bv. eigenaars die een oprit tot aan de wegrand opleggen).
- Geen bijgebouwen toegestaan, enkel de op plan vastgelegde zones voor bijgebouwen (loten 9/10/11) en “voorgevelbijgebouwen mogen benut worden (vrijstellingenbesluit mag niet van toepassing gesteld worden);

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 27 oktober 2020

De aanvraag ingediend door BVBA De Heide Bouwmaterialen (namens heer Chris Menten, Meha Projects met als adres Goorakker 23D te 2260 Westerlo, wordt vergund.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager:

- voor 12 loten ééngezinswoningen;
- voor een 13^{de} lot als erfdienstbaarheid (met toegang tot loten 9, 10 en 11);

Deze verkavelingsvergunning geldt ook als stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van het terrein (grondverzet, kappen van bomen, slopen van constructie(s), verwijderen van verhardingen en afsluitingen).

De verkavelaar is ertoe verplicht volgende voorwaarden stipt na te leven:

1°) Voorwaarde m.b.t. grondverzet, slopen van constructies, verwijderen van materialen en materiëlen, rooien van hoogstammen binnen het verkavelingsterrein

De verkavelaar is ertoe verplicht om de bestaande hoogloods, met inbegrip van de funderingen, verhardingen en materialen/materiëlen, alsook alle andere eventuele constructies te verwijderen en het terrein bouwrijp te maken.

Alle verhardingen op het terrein moeten ook verwijderd worden.

Ook de aanwezige hoogstammen (9 wilgen en 1 berk) waarvan gevraagd werd om te mogen kappen, dienen als dusdanig gekapt te worden.

Er dient een hoop grond verwijderd te worden (o.a. de berg grond nabij het kruispunt). Het terrein wordt geëgaliseerd, zie terreinprofielen. De regels inzake grondverzet, zoals beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, dienen te worden nageleefd om verspreiding van bodemverontreiniging te voorkomen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar zal een plaatsbezoek brengen om te controleren of deze werken in goede orde worden uitgevoerd. Er zal geen verkoopbaarheidsattest afgeleverd worden zolang het terrein niet in de goede bouwrijpe staat wordt gebracht.

2°) Voorwaarden m.b.t. de richtlijnen uit het sloopopvolgingsplan van Expertisebureau Dirk De Groof

OVAM moet gecontacteerd worden inzake de bevestiging dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Bodemdecreet.

Er wordt hoe dan ook aanbevolen om bij het wegnemen van funderingen en onderlagen steeds een organoleptische inspectie uit te voeren van de aangetroffen materialen. Indien er mogelijke verontreiniging wordt vastgesteld dient het steenachtig materiaal afgevoerd te worden naar een vergund reinigingscentrum.

Voorafgaand aan eventuele graafwerken dient er nog een technisch verslag opgemaakt te worden dat de kwaliteit van de uit te graven grond beoordeelt. De aanbevelingen uit het technisch verslag zijn tevens van toepassing op steenachtige materialen die uitgezeefd worden.

Het verslag omvat ook een beschrijving van waar asbesthoudende gedeelten werden teruggevonden. De te volgen werkwijze bij verwijdering, de wettelijke context, de opmaak van een asbestinventaris en de maatregelen rond preventie en verwijdering worden besproken.

De nodige aandacht of veiligheidsmaatregelen moeten genomen worden omdat er asbestmaterialen aanwezig zijn. Er dient voldaan te worden aan Vlare II hoofdstuk 6.4 'Beheersing van asbest'.

De regels inzake grondverzet, zoals beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, dienen te worden nageleefd om verspreiding van bodemverontreiniging te voorkomen.

3°) Voorwaarde i.v.m. de betaling van een waarborg van € 5.200,00 (13 x € 400 omwille van de schaal van de afbraakwerken en het verkavelingsproject):

De verkavelaar dient een aantal werken uit te voeren omtrent de staat van het terrein (zie voorwaarde 1°).

De verkavelaar is een som van € 5.200,00 verschuldigd wegens waarborg omtrent eventuele schade aan het openbaar domein. Door deze waarborg tracht het gemeentebestuur schade aan het openbaar domein ingevolge de uitvoering van de werken te vermijden.

Indien er bij het einde van de werken geen schade wordt vastgesteld, wordt de waarborgsom volledig teruggestort. In geval van schade kan het gemeentebestuur met deze waarborg eventuele herstellingen aan een beschadigd voetpad, fietspad of wegdek uitvoeren.

De verkavelaar moet dus op rekeningnummer BE71 0910 1958 8369 van het Gemeentebestuur Heist-op-den-Berg, afdeling borgsommen, Kerkplein 17 met vermelding van 'waarborg verkaveling 202000437' een bedrag van € 5.200,00 storten en dit VOORAFGAAND de fysische aanvang van de werken.

Indien de werken zouden aanvatten zonder betaling van de waarborg ziet het gemeentebestuur zich genoodzaakt om de stillegging van de werken te vorderen aangezien de verkavelaar dan niet voldoet aan één van de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning.

De goede uitvoering van de werken is overigens een voorwaarde om een verkoopbaarheidsattest te bekomen.

4°) Voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorzieningen van FLUVIUS

De verkavelaar dient er zich toe te verbinden om het geldend verkavelingsreglement van Fluvius te onderschrijven en na te leven. Hij moet op eerste verzoek van Fluvius de betrokken facturen betalen ter vereffening van de kosten en dit alleszins vooraleer de verkaveling uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zoals vermeld in de brief van 27 juli 2020 met kenmerk 'Dossiernummer 345228' worden de kosten voor de nutsvoorzieningen, door Fluvius geraamd op een totaal van € 19.047,83.

5°) Voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorziening van Telenet-ICS:

In het schrijven van Telenet van 25 augustus 2020 met kenmerk 25052115 werd meegedeeld dat een offerte werd opgesteld en verzonden naar de aanvrager. De offerte gaat over het bedrag dat nodig is om de voorgestelde kavels aansluitbaar te maken op de ICS-distributie (aanleg van het televisiedistributienet ten behoeve van deze verkaveling). **Vooraleer de verkaveling uit te voeren dient de verkavelaar het betrokken factuur aan Telenet te betalen.**

6°) Voorwaarde m.b.t. het advies van Proximus:

Het advies van Proximus d.d. 31 juli 2020 dient gevolgd te worden:

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.

7°) Voorwaarde m.b.t. het plaatsen van een gescheiden rioleringsstelsel

Het advies van Riolering d.d. 11 augustus 2020 met kenmerk L-21-123 stipt na te leven.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

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

- De in artikel 5 bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn (2.700 euro exclusief btw).
- De opgemaakte L-21-123 offerte ten bedrage van 15.356,44 euro inclusief btw - voor de rioleringswerken - moet door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

Pidpa-Riolering dient goedkeuring te geven i.v.m. de eventuele vrijgave van het verkavelingsterrein voorafgaand verkoop van enige kavel (cfr. art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

8°) Voorwaarde m.b.t. de bermen en het openbaar domein (zie ook voorwaarde 3)

De bermen naast het verkavelingsterrein liggen er erg onverzorgd bij. Bij de nodige sloopwerken en het bouwrijp maken van het terrein kan de nodige bijkomende schade aangericht worden.

Het is belangrijk dat de aanvrager alleszins op voorhand een uitgebreide plaatsbeschrijving/inventaris maakt van de toestand van het wegdek, de boordstenen, de bermen.

Er wordt van de verkavelaar verwacht dat de bermen netjes worden achtergelaten en al proper worden klaargelegd.

De definitieve afwerking kan gebeuren na uitvoering van het verkavelingsproject en de bouwwerken (bv. eigenaars die een oprit tot aan de wegrand opleggen).

9°) Voorwaarde m.b.t. lot 13

In de verkavelingsakte en/of in de afzonderlijke notariële akte moet een duidelijke beschrijving worden gemaakt van de heersende en lijdende erven die ontstaat n.a.v. de erfdienstbaarheid op lot 13. In hoofdzaak geeft deze ontsluiting voor loten 9, 10 en 11 voor wat betreft achterin gelegen bijgebouwen (garages).

De verkavelaar legt een 3 meter brede duurzame verharding aan tot achteraan lot 13 voorafgaand de afgifte van een verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 VCRO, zodat de erfdienstbaarheid nuttig is als toegang tot de garages op loten 9, 10 en 11.

10°) Ordeningsmaatregelen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen.

Watertoets: Het voorliggend verkavelingsproject ligt niet in een overstromingsgebied. Het verkavelingsproject is beperkt in omvang, zodat kan worden aangenomen dat de verkaveling geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudkundig systeem. De stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen met volgende bepaling: - De kopers van een kavel dienen de volgende bijzondere maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.

- Ondergrondse garages zijn verboden, alsook op- en afritten naar ondergrondse ruimten.
- Ondergrondse ruimten zoals kelders en kruipruimten dienen tegen onderlopen te worden beveiligd. Zo dienen op de afvoerbuizen terugslagkleppen te worden geïnstalleerd.
- Iedere op te richten woning dient tenminste te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. (Belgisch Staatsblad van 8 november 2004).
- Alle verharde opritten en toegangswegen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.
- Er mogen geen terreinophogingen gebeuren door de kopers.

11°) Voorwaarden m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften

De door de omgevingsambtenaar opgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden van toepassing gesteld op deze verkavelingsvergunning. De kopers zijn dan er dan ook toe gehouden deze stedenbouwkundige voorschriften nauwgezet te volgen.

12° Voorwaarde m.b.t. het advies van Team Milieu (gemeente)

Gelet op het groene karakter van de omgeving en het feit dat er bomen worden gekapt ter uitvoering van de verkaveling, is het aangewezen om een nieuwe aanplant op te leggen. Deze verkavelingsvoorwaarde houdt dan ook in dat de kopers van loten 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 en 12 ertoe gehouden zijn om in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning minstens één boom of heester aan te planten. De notaris is ertoe gehouden dit in de verkoopakten op te nemen zodat de koper op de hoogte is van deze verplichting.

Het dient om een streekeigen heester of boom te gaan:

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Acer pseudoplatanus - Gewone esdoorn
- Alnus glutinosa - Zwarte Els
- Betula pendula - Ruwe berk
- Betula pubescens - Zachte berk
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Corylus avellana - Hazelaar
- Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus - Gewone kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica - Gewone beuk
- Fraxinus excelsior - Gewone es
- Ilex aquifolium - Gewone hulst
- Ligustrum vulgare - Gewone liguster
- Populus tremula - Esp
- Prunus padus - Europese vogelkers
- Prunus spinosa - Sleedoorn

- Quercus robur - Zomereik
- Rhamnus frangula - Gewone vuil
- Rosa canina - Hondсроos
- Rosa rubiginosa - Eglantier
- Salix alba - Schietwilg
- Salix aurita - Geoorde wilg
- Salix caprea - Waterwilg
- Salix cinerica - Grauwe wilg
- Salix fragilis - Kraakwilg
- Salix viminalis - Katwilg
- Sambucus nigra - Zwarte vlier
- Sorbus aucuparia - Lijsterbes
- Tilia cordata - Kleinbladige linde
- Tilia vulgaris - Hollandse linde
- Viburnum opulus - Gelderse roos

De verplichting wordt bij de bouwheer gelegd en niet bij de verkavelaar omdat de bouwheer dan voor zijn perceel een oordeelkundige inplantingszone kan bepalen.

De boom of heester mag immers zodanig ingeplant worden rekening houdende met (de afstandsregels conform) het Veldwetboek.

13°) Voorwaarde m.b.t. de archeologienota

Het Agentschap Onroerend Erfgoed neemt in toepassing van art. 5.4.9 en 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 akte van de archeologienota van Lares bvba (archeologienota met ID <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/14927>)

Het is noodzakelijk bijkomende onderzoeksfases voor te stellen. **De modaliteiten van de voorgestelde onderzoeksmethode worden besproken in het programma van maatregelen (vervolgonderzoek). Zonder uitdrukkelijke toelating van Agentschap Onroerend Erfgoed kan geen verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 VCRO afgeleverd worden.**

14°) Voorwaarde m.b.t. de tuinen

Geen bijgebouwen toegestaan, enkel de op plan vastgelegde zones voor bijgebouwen (loten 9/10/11) en “voorgevelbijgebouwen (loten 1/2/3/4/5/6/7/8/12) mogen benut worden (vrijstellingenbesluit mag niet van toepassing gesteld worden);

15°) Voorwaarde om de stedenbouwkundige voorschriften en de opgelegde voorwaarden ter beschikking te stellen van de kopers van een kavel;

de kopers van een kavel in kennis te stellen van de stedenbouwkundige voorschriften en van alle voorwaarden opgelegd in deze verkaveling.

Algemeen:

De verkavelaar dient de nodige bewijsstukken aan het gemeentelijk dossier toe te voegen om te bewijzen dat aan de hem opgelegde financiële en andere verplichtingen heeft voldaan. (bewijs van storting, ontvangstbewijs, ...) Slechts dan zal een attest kunnen worden afgeleverd dat aan de opgelegde financiële lasten en voorwaarden is voldaan.

Er zullen slechts omgevingsvergunningen kunnen afgegeven worden nadat aan alle hiervoor vermelde voorwaarden is voldaan. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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 ontploffing 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.*

§ 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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. *De 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.

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.*

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 beroepschrift en 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 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° 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 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.

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.

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.

| DOCUMENT | UNIEKE MD5 HASH |
|--|----------------------------------|
| VA_VP_N_201902.pdf | KZVR0eOaUYdpLyevsPhIEw== |
| 202000437 Advies Proximus.pdf | 1d8098756178f720df752f47a2720def |
| 202000437 bijlages omgevingsvergunning.pdf | bf281f9a81d41bbccd9afb3524148c59 |
| L-21-123.pdf | 9vq31dHaPd2VqUbtLSJd0g== |
| 202000437 bekendmaking.pdf | adb96f26f814eb66ffbbf46de256aeb2 |
| L-21-123.pdf | nuanlI2yrWYFMf8b0zt9FQ== |
| VA_VP_B_201902.pdf | giLLouyPuWt2psKlvqwg/w== |
| LINDESTRAAT 345228 GEM OFFE.xlsm.pdf | oh4s8SqfutOqaSBGmeDVoA== |
| 202000437 Lindestraat verkaveling.pdf | 114b46814e77a81cfd2afa53aa31f4d2 |
| bouw 202000437.pdf | b38adc370f6649c38de4efba4b5b9766 |
| mro STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OA202000437def.pdf | e9d7bdf3c5df6959c53dc8b82822ae9a |
| VA_T_201902.pdf | kWP+3a5yRzqw+IJd4CEWMA== |
| 202000437 Advies Telenet.pdf | 7d58537c01d8b8f206baabf6db4ade7a |
| 202000437 Advies Pidpa Distributie.pdf | a5621be9436bea8a4e0a48b9f5b438e9 |