

# OMGEVINGSVERGUNNING

Signed by Gunter Desmet  
Date: 2019.07.24 13:57:01 CEST  
Reason: Algemeen directeur  
Location: CSSIGN

de algemeen directeur

Signed by Kristof Sels (Signature)  
Date: 2019.07.29 10:22:55 CEST  
Reason: Burgemeester  
Location: CSSIGN

de burgemeester

Referentie gemeente	OV/2019/091/VK
Referentie omgevingsloket	OMV_2019037398
Project	het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing
Administratieve ligging	Stationsstraat 123 te 2860 Sint-Katelijne-Waver
Kadastrale ligging	Afdeling 12422, sectie D, perceel 220N2, 220V2, 220W2
Contactpersoon Telefoon e-mail	Carla De Deckere 015 30 50 30 carla.de.deckere@sintkatelijnewaver.be

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Jan Belmans met als adres Naalstraat 40C te 2570 Duffel, ontvangen. De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 21 maart 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 april 2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Stationsstraat 123 te 2860 Sint-Katelijne-Waver, kadastraal bekend: Afdeling 12422, sectie D, perceel 220N2, 220V2, 220W2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden.

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

### Verslag omgevingsambtenaar

#### Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

#### 1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

##### Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in de Stationsstraat, een vrij drukke invalsweg tussen het centrum en het station van Sint-Katelijne-Waver. Er komt in de ruime omgeving een gemengd patroon voor van open en halfopen bebouwing en enkele gesloten bebouwing. Op het rechtse aanpalende perceel bevindt zich een open bebouwing. Op de links aanpalende percelen bevinden zich open en halfopen woningen. Tegenover het perceel van de aanvraag en de percelen hiernaast - naar het centrum toe, bevindt er zich een woonlint van halfopen en gesloten woningen, in clusters van 3 woningen.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich op ongeveer 800m van het centrum en op ongeveer 1,6km van de stationsomgeving. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich momenteel een leegstaande eengezinswoning met rechts achter een vrijstaand bijgebouw. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak. De gevels zijn afgewerkt met wit/ grijze bepleistering en het dak uit asbestleien. Voor het slopen van deze woning werd reeds een vergunning afgeleverd in 2018. Deze is nog niet uitgevoerd.

**Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

Met de aanvraag wenst men het perceel te verkavelen in 4 loten voor halfopen bebouwing. Om deze kavels bouwrijp te maken dienen er bomen geroid te worden.

**Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

/

**Beschrijving van de inrichting/bedrijf**

/

**2. VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID EN PROCEDURE**

De aangevraagde handelingen komen niet voor op de Vlaamse lijst, noch de provinciale lijst, noch zijn ze gemeentegrensoverschrijdend, waardoor de gemeente Sint-Katelijne-Waver de vergunningverlenende overheid is, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

De handelingen zijn vergunningsplichtig en niet vrijgesteld van deze vergunningsplicht. De vergunningsplicht is evenmin vervangen door een meldingsplicht.

De aangevraagde handelingen zijn vrijgesteld van de medewerking van een architect.

In toepassing van artikel 17 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en artikels 11 tot en met 14 van het besluit tot uitvoering van dit decreet wordt voor deze aanvraag de gewone procedure toegepast.

**3. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS (bestemmings-en inrichtingsvoorschriften)**

**Gewestplan**

De aanvraag is volgens het geldende gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 5 augustus 1976, gelegen deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. De nieuw te vormen bouw kavels zijn volledig gelegen in het woongebied.

De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd "voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven". Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, zoals in woongebied worden toegelaten (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

**Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

/

**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan**

/

**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

/

**Bijzonder plan van aanleg**

/

**Verkaveling**

/

De aanvraag voldoet principieel aan de geldende bestemmingsvoorschriften.

**Stedenbouwkundige verordeningen**

**Hemelwater**

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing omdat er geen uitbreiding plaatsvindt van de horizontale dakoppervlakte.

**Toegankelijkheid**

/

**Voetgangersverkeer**

/

**4. HISTORIEK VAN HET EIGENDOM WAAROP DE AANVRAAG BETREKKING HEEFT**

Volgende aanvragen/vergunningen zijn relevant:

**Stedenbouwkundige handelingen**



BA/1984/10100: bouwvergunning op 27 augustus 1984 voor het veranderen van een gevel van de tuinberging, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

BA/1960/2637: bouwvergunning op 13 april 1960 voor het verbouwen van de woning, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

BA/1956/1283: bouwvergunning op 12 april 1956 voor het uitbreiden van de woning en gevelverandering, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

BA/2017/337: bouwvergunning op 5 maart 2018 voor het slopen van een woning met bergplaats/garage, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

#### Milieu

/

#### Bouwmisdrijven

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

#### Voorbespreking

/

#### 5. OPENBAAR ONDERZOEK

De gewone procedure wordt gevolgd, waarbij een openbaar onderzoek gevoerd moet worden.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 26 april 2019 tot 25 mei 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ontvangen.

#### 6. RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Conform artikel 83 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dienen geen aanpalende eigenaars om hun standpunt gevraagd te worden.

#### 7. ADVIEZEN

Agentschap voor Natuur en Bos werd om advies gevraagd op 18 april 2019 en heeft advies uitgebracht op 21 mei 2019. De eindconclusie van het advies is gunstig onder voorwaarden.

Pidpa-riolering werd om advies gevraagd op 18 april 2019 en heeft advies uitgebracht op 24 mei 2019. De eindconclusie van het advies is gunstig.

Pidpa-distributie werd om advies gevraagd op 18 april 2019 en heeft advies uitgebracht op 5 juli 2019. De eindconclusie van het advies is gunstig.

Fluvius System Operator werd om advies gevraagd op 18 april 2019 en heeft advies uitgebracht op 4 juli 2019.

De eindconclusie van het advies is gunstig onder voorwaarden.

Telenet werd om advies gevraagd op 18 april 2019 en heeft advies uitgebracht op 10 mei 2019. De eindconclusie van het advies is gunstig.

Proximus werd om advies gevraagd op 18 april 2019 en heeft advies uitgebracht op 25 april 2019. De eindconclusie van het advies is gunstig.

De gemeentelijke dienst openbare werken werd om advies gevraagd op 3 juni en heeft advies uitgebracht op 26 juni 2019. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

#### 8. PROJECT-MER

Het project komt niet voor in bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage waardoor de opmaak van een project-MER, noch een ontheffing vereist is.

#### 9. INHOUDELIJKE BEOORDELING

##### Planologische toets

De aanvraag voldoet principieel aan de geldende bestemmingsvoorschriften omdat het deel gelegen in agrarisch gebied niet verkaveld wordt voor woningbouw.

##### Vrijstelling vergunningsplicht

/

##### Richtlijnen en omzendbrieven

/

##### Decretale beoordelingselementen

Artikel 4.2.15.

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



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

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

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

Artikel 4.2.16.

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

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

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 4.2.17.

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

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

2° de wijziging van het reliëf van de bodem;

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

4° het afbreken van constructies.

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

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

Artikel 4.2.18.

De bepalingen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden worden niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee ze onverenigbaar zijn, met behoud van de toepassing van artikel 84 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Het dossier bevat voldoende gegevens omtrent het bouwrijp maken van de percelen door enkele bomen te rooien. De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan dus gelden als omgevingsvergunning voor het rooien van de bomen mits goedkeuring van het compensatievoorstel door het agentschap Natuur en Bos (ANB).

#### **Watertoets**

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn. Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

De gemeente doet de watertoets en legt desgevallend gepaste maatregelen op ter voorkoming van schadelijke effecten op de waterhuishouding van de omgeving. Hetzelfde geldt voor de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater met eventueel de daaraan gekoppelde verplichtingen.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de juistheid van de aan haar bezorgde gegevens in het voorliggende dossier op basis waarvan eventueel de nodige maatregelen worden opgelegd. Het aanleveren van de juiste gegevens en het uitvoeren van de door de gemeente opgelegde verplichtingen blijft de verantwoordelijkheid van



de architect en/of de opdrachtgever. Indien hieraan niet is voldaan, kan de gemeente niet verantwoordelijk gesteld worden indien door de geplande bouwwerken toch wateroverlast zou ontstaan in de omgeving. De aanvraag doorstaat de watertoets.

#### **Milieueffecten**

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (MER) meer bepaald op rubriek 10b: kleinschalig stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg moet een m.e.r.-screening gebeuren. De aanvrager heeft de velden die betrekking hebben op de m.e.r.-screening ingevuld. De m.e.r.-screening wordt in het volgende punt besproken.

#### **Project-m.e.r. screeningsnota**

Een m.e.r.-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Wat de mogelijke effecten van het project betreft, kan het volgende worden opgemerkt:

#### **Mobiliteit:**

Gezien de beperkte omvang van het project (4 bijkomende woningen) zullen de bijkomende verkeersemisseries verwaarloosbaar zijn. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Bodem:**

Tijdens de infrastructuurwerken kunnen calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf. Bij professioneel gebruik van de werfmachines is de kans op calamiteiten eerder klein. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Hemelwater:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Luchtkwaliteit:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Geluid:**

Tijdens de bouwfase kan er tijdelijk geluidshinder en hinder door trillingen ontstaan als gevolg van het gebruik van werfmachines. De hinder is slechts tijdelijk en er wordt enkel overdag gewerkt. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Biodiversiteit:**

Deze projectsite ligt in de nabijheid van biologisch waardevol gebied. Dit project zal hierop geen impact hebben. Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Risico/veiligheid:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Onroerend erfgoed:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Licht of straling:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Productie van afvalstoffen:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### **Cumulatieve effecten:**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r.-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

#### **Natuurtoets**

De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe. Volgens de zorgplicht moet iedereen zorg dragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden. De aanvrager gaf te kennen dat er geen boscompensatie nodig is vermits volgens hem het bos jonger is dan 22 jaar. Uit het advies van ANB blijkt dit niet helemaal te kloppen. Het voorstel werd aangepast en een compensatie dient betaald te worden.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets mits betaling van de compensatie.

#### **Onroerend Erfgoed**

/

#### **Mobiliteitstoets / Mobiliteitseffectenrapport (MOBER)**

/



**Overige regelgeving**

Decreet grond- en pandenbeleid (27 maart 2009)

/

Decreet rookmelders

/

Erfdienstbaarheden en gemene muren

/

Lichten en zichten

/

Integratie van toestemmingen en machtigingen in de omgevingsvergunningverlening (reglementering van kracht sinds 30 april 2012).

/

Zorgwonen

/

**Milieuaspecten**

Lucht

/

Bodem en grondwaterverontreiniging

/

Geluid en trillingen

/

Afvalwater- en hemelwaterbeheer

Het huishoudelijk afvalwater dat door de later te bouwen woningen zal geloosd worden, zal geloosd worden in de gescheiden riolering.

Afvalstoffen

/

Energie

/

Grondwater

/

Externe veiligheid

/

Interne veiligheid

/

Gezondheid

/

Stralingen

/

Best Beschikbare Technieken

/

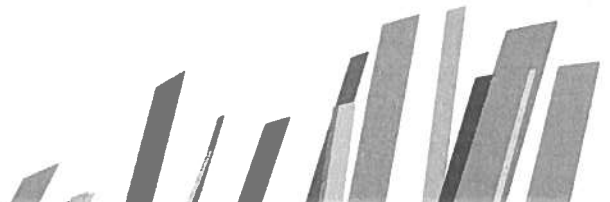
Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Het perceel van de aanvraag is momenteel bebouwd met een leegstaande eengezinswoning met rechts achter een vrijstaand bijgebouw. Voor het slopen van deze woning werd reeds een vergunning afgeleverd in 2018. Deze werd nog niet uitgevoerd. De sloping ervan wordt mee als voorwaarde opgelegd in deze omgevingsvergunning. Wegens gebrek aan onderhoud is de tuin achter de woning in de loop van de laatste 15 jaar begroeid met wild uitgeschoten bomen en struiken. Ook vooraan de woning zijn enkele uitschieters van bomen en struiken aanwezig.

Met deze aanvraag wordt het perceel bouwrijp gemaakt en wenst men daarna het perceel te verkavelen in 5 loten, 4 bestemd voor halfopen woningen en 1 lot dat uit de verkaveling gesloten wordt wegens gelegen in agrarisch gebied.

De voorgestelde bebouwingstypologie wordt inpasbaar geacht in zijn bebouwde omgeving aangezien er in de ruime omgeving een gemengd patroon voorkomt van open en halfopen bebouwing en enkele gesloten bebouwing. Op het rechtse aanpalende perceel bevindt zich een open bebouwing. Op de links aanpalende percelen bevinden zich open en halfopen woningen. Tegenover het perceel van de aanvraag en de percelen hiernaast - naar het centrum toe, bevindt er zich een woonlint van voornamelijk halfopen en gesloten woningen, in clusters van 3 woningen. Met deze verkavelingsaanvraag ontstaat er een overgang tussen de vrijstaande



eengezinswoningen en de geclusterde halfopen- en gesloten woningen.

Tevens is het perceel gelegen langsheen een vrij drukke invalsweg tussen het centrum (ong. 800m) en het station van Sint-Katelijne-Waver (ong. 1,6km). Deze bestemmingen zijn gelegen op fiets- of wandelafstand van de verkaveling.

Lot 1 heeft een oppervlakte van ongeveer 1040m<sup>2</sup>, een straatbreedte van 6,01m en een diepte van 57,04m – 49,83m. De bouwzone heeft een voorgevelbreedte van 6,21m en een bouwdiepte van 17m. De linkse zijtuinstrook heeft een breedte van 3m.

Lot 2 heeft een oppervlakte van ongeveer 495m<sup>2</sup>, een straatbreedte van 10m en een diepte van 50m. De bouwzone heeft een voorgevelbreedte van 7m en een bouwdiepte van 17m. De rechtse zijtuinstrook heeft een breedte van 3m.

Lot 3 heeft een oppervlakte van ongeveer 500m<sup>2</sup>, een straatbreedte van 10m en een diepte van 50m. De bouwzone heeft een voorgevelbreedte van 7m en een bouwdiepte van 17m. De linkse zijtuinstrook heeft een breedte van 3m.

Lot 4 heeft een oppervlakte van ongeveer 580m<sup>2</sup>, een straatbreedte van 10m en een diepte van 50m. De bouwzone heeft een voorgevelbreedte van 7,01m en een bouwdiepte van 17m. De rechtse zijtuinstrook heeft een breedte van 3m.

De zijtuinstroken van lot 2, 3 en 4 hebben een minimale breedte van 3m en bieden de mogelijkheid om een garage of carport in te planten. Voor lot 2 en 3 kan deze ingeplant worden op 5m achter de voorgevelbouwlijn en met een maximale diepte van 12m, tot tegen de maximale achtergevelbouwlijn van de woning. Voor lot 4 wordt een zone voorzien op 6,22m achter de voorgevelbouwlijn – gelijk met de aanpalende garage van de rechtse woning en tot een maximale diepte van 10,78m, tot tegen de maximale achtergevelbouwlijn van de woning. Op lot 1 is geen garage of carport toegelaten in de bouwrijpe zijtuinstrook omdat deze grenst aan de achterste perceelsgrens van de woning langs de Kempenarestraat. De maximale breedte van het bouwblok (12m) geeft ook voldoende mogelijkheden naar stallingsmogelijkheden van wagens.

De 4 bouwzones bevinden zich op gelijke afstand van de weg en op ong. 4m achter de voorgevelbouwlijn van de rechtse woning. De bouwzones bevinden zich op 8m van de straatzijde, wat een normaal gehanteerde inplanting is.

De voorgestelde bouwbreedtes zijn vergelijkbaar met de bouwbreedtes van een aantal percelen in de omgeving of zijn hieraan ondergeschikt. Rekening houdende met de huidige tendensen naar kleinere bouwgronden en de principes van betaalbaar wonen, kunnen de voorgestelde kavels aanvaard worden. Ze zijn voldoende ruim om een kwalitatieve woning en tuinzone in te richten zodat gesteld kan worden dat ze inpasbaar worden geacht in hun bebouwde omgeving.

Het bouwprofiel omvat een maximale bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, maximaal 13m op de eerste verdieping en afgewerkt met een zadeldak over een dakbasis van 9m. Hierdoor kunnen de woningen perfect op elkaar aansluit en is het bouwprofiel in overeenstemming met de in de omgeving gangbare normen voor bouwprofielen voor halfopen bebouwingen.

#### Bespreking van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften:

De manier om verkavelingsvoorschriften bij de vergunningsaanvraag te voegen laat niet toe om een duidelijk leesbaar document mee te geven aan de verkavelaar, eigenaar, notaris en geïnteresseerden. Om deze reden voegt de omgevingsambtenaar een tekstdocument toe waar de voorschriften van de verkavelaar in verwerkt zijn, samen met onderstaande aanpassingen:

Art. 1.3. Dit artikel wordt aangevuld met: de voorgevel moet voor minstens 1/3 van de totale breedte gelegen zijn op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het bijhorend verkavelingsplan. Insprongen zijn niet mogelijk ter hoogte van de gemene perceelsgrens.

Art.1.4: Dit artikel wordt aangepast met: de kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m voor wat het verplicht op te richten gedeelte betreft en maximaal 6,5m voor wat het facultatief op te richten gedeelte betreft, telkens gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende wegverharding. Daarbij wordt in dit artikel toegevoegd dat voor de eventuele overige bouwdiepte, vanaf 13m, mag maximaal een hoogte bedragen van 3,50m. De voorgestelde verplichte kroonlijsthoogte van 7m is onrealistisch hoog en past niet in het streven naar compacter bouwen.

Art 1.4.: Bij dit artikel wordt toegevoegd: het vloerpeil mag maximaal 0,30m boven het niveau van de as van de weg liggen. De voorgesteld 50cm is aanzienlijk en leidt in de praktijk tot een te vermijden ophoging van het maaiveld van de kavel om een gemakkelijke toegang tot de woning te realiseren.

De verkavelaar stelt dat de plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers toegelaten wordt op alle daken. Op schuine daken enkel indien deze dezelfde helling hebben als de dakhelling; op platte daken als de installatie niet hoger komt dan 1m boven de dakrand. Dit voorschrift wordt niet opgenomen gezien dit kan volgens het vrijstellingsbesluit.

Ook het voorzien van ondergrondse constructies zoals kelders en/ of kruipkelders zijn toegelaten, zoals beschreven in de voorschriften van de verkavelaar, worden niet opgenomen in deze verkavelingsvoorschriften. Dit gezien deze werken geen inpakt hebben op de omgeving.



Art. 1.5.: De verkavelaar stelt dat voor buitengevels en bedekking van schuine daken, duurzame en esthetische materialen gebruikt moeten worden. Daarbij wordt toegevoegd dat ook buitengevels mag worden afgewerkt met gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent.

De voorgevel mag geen blinde muur zijn.

Bij hellende daken bestaat de dakbedekking uit pannen of (kunst)leien. De platte daken worden afgewerkt met bitumen dakbedekking of gelijkaardige materialen.

Art. 1.5.: Een verplichte dakhelling van 45° wordt toegevoegd.

Art.2.: Openluchtwembaden met een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>, in te planten op 2m uit de perceelsgrenzen wordt niet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Het inplanten van een openluchtwembad kan aangelegd worden volgens de voorschriften van het vrijstellingsbesluit. Echter, voor het plaatsen van een groter openluchtwembad moet gekeken worden naar de huidige indeling/toestand van de tuinzone.

De verkavelaar heeft ook voorschriften i.v.m. beplanting toegevoegd aan de voorschriften, nl. hoofdzakelijk gras en lage struikbeplantingen. Hoogstammige bomen toegelaten mits het respecteren van de wettelijke plantafstanden. Echter, deze voorschriften worden niet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften, gezien deze geen stedenbouwkundige voorschriften omvatten. Het aanplanten van beplanting en bomen moet gebeuren volgens de voorschriften van het veldwetboek.

Art. 2.1.: Dit artikel wordt aangepast dat vrijstaande bergplaatsen, gebouwen met een opslagfunctie van de woning, of poolhouse op minstens 5m van de achtergevelbouwlijn geplaatst moet worden

Art. 2.1. Een oppervlakte van max. 75m<sup>2</sup> aan vrijstaande constructies in de tuinzone wordt niet toegelaten. Dit artikel wordt aangepast zodat vrijstaande constructies in de tuinzone enkel wordt toegelaten tot maximaal 10% t.o.v. de totale oppervlakte en met een totaal van maximaal 60m<sup>2</sup>.

Art. 2.3, 3.3, 4.3.: In deze artikels wordt bepaald door de omgevingsambtenaar dat reliëfwijzigingen niet worden toegestaan. Enkel beperkte terreinwijzigingen kunnen worden toegestaan die noodzakelijk zijn voor de vereiste toegangen en opritten naar de op te richten woning. Ter hoogte van de perceelsgrenzen van het te verkavelen perceel dient een strook van min. 50cm op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven zodat er geen wateroverlast gecreëerd wordt voor de aanpalende percelen. Het voorschrift zal op deze manier worden aangepast.

Art. 3.1.: Dit artikel wordt aangevuld dat de bouwhoogte van de carport of garage een hoogte heeft van 3m, zodat bij gekoppelde carports/garages een gelijke hoogte gerealiseerd wordt.

Art. 3.1.: Dit artikel wordt aangevuld dat bij een carport de dakoversteek en de fundering niet over de perceelsgrens mag komen.

3.3. Dit artikel wordt aangevuld waarbij beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning en garage of carport te betreden toegestaan zijn evenals beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg.

Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

Art. 4.1.: De verkavelaar stelt dat er parkeerplaatsen voor max. 2 auto's mogen voorzien worden in de voortuinstrook, naast de nodige voorzieningen. Echter, dit artikel wordt aangepast met: De groen terreinindex moet minimaal 0,5 bedragen (maximaal de helft verhard) en er kan maximaal 1 bijkomende parkeerplaats toegestaan worden naast de oprit naar een garage/carport. Deze parkeerplaats sluit hierop aan.

Art. 4.2.: Dit artikel wordt aangevuld waarbij beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning en garage of carport te betreden toegestaan zijn evenals beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg.

Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

De overige voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften die bij dit voorstel gevoegd werden, worden aanvaard en overgenomen in het tekstdocument. Enkel de verkavelingsvoorschriften toegevoegd door de omgevingsambtenaar en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen zijn van toepassing. Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de schaal en het uiterlijk van de voorgenomen werken op voldoende wijze ruimtelijk inpassen in de onmiddellijke en ruime omgeving. De aanvraag is **verenigbaar** met de goede ruimtelijke ordening.

#### **Bespreking van het openbaar onderzoek**

In toepassing van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en latere uitvoeringsbesluiten betreffende toepassingsgebied van de gewone en vereenvoudigde procedure, werd het dossier aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden 2 bezwaren ingediend.





Het eerste bezwaar handelt over:

- 1) De ontbossing in de te verkavelen (1-2-3-4) gedeelten gaat veel te ver.
- 2) Dit bestaand bos bestaat langer dan 22 jaar en werd aangeplant in de jaren zeventig en er zijn verschillende vogelsoorten aanwezig, waaronder uilen.
- 3) Er is geen uitweg voorzien naar de openbare weg voor kavel 5.
- 4) De in- en uitgangen voor kavel 1 en 2 liggen recht tegenover de Heidijk wat samen met de verdere gelegen invalswegen Kempenarestraat en Vlasputten tot gevaarlijke verkeerssituatie kan leiden.
- 5) De voorziene terreinen van de verkaveling liggen veel lager dan de voorliggende straat wat tot wateroverlast gaat leiden bij volledige ontbossing van de bouwpercelen, ook zijn er hier verschillend binnengrachten dichtgemaakt.

Het tweede bezwaar handelt over:

- 1) Een hoge densiteit is hier niet gewenst. De voorgenomen verkaveling is niet in overeenstemming met het GRS: *"In overeenstemming met omzendbrief RO 97/03 worden de volgende minimum richtbreedtes gehanteerd: 6m voor gesloten bebouwing, 10m voor halfopen bebouwing en 15m voor open bebouwing."*
- 2) De Stationsstraat kenmerkt zich vanaf het kruispunt Kempenaerestraat-Heidijk door een open bebouwing naarmate de percelen verwijderd zijn van de woonkern 'centrum'. Het project is daarom niet functioneel inpasbaar op het perceel. Volgens het gewestplan is de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' en zelfs al sluit dit geen gekoppelde bebouwing uit, de realisatie van gekoppelde woningen op te smalle percelen doet afbreuk aan de onmiddellijke omgeving.
- 3) Er is geen volledige verantwoording van het verkavelingsconcept, met name de mobiliteit. De ontsluiting beïnvloedt duidelijk de bestaande verkeersveiligheid.
- 4) Volgens de luchtfoto (1971) kan afgeleid worden dat, in tegenstelling tot de motivatienota van de aanvrager, de huidige bebouwing niet louter het gevolg is van een gebrekkig tuinonderhoud of een spontane groei is van natuurlijke zaailingen. Er kan uit deze foto afgeleid worden dat de bebouwing ouder is dan 22 jaar, en dus zeker niet spontaan is ontstaan na 1990.
- 5) Kavel 5 heeft geen duidelijke bestemming. Het gaat om een ingesloten perceel waarvoor geen enkele ontsluiting is voorzien.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

- 1) Volgens het Agentschap Natuur en Bos blijkt inderdaad dat een bebost deel meer dan 22 jaar onafgebroken aanwezig is op het perceel. Een vrijstelling van compensatie voor spontane verbossing geldt hier dus niet volledig. De oppervlakte bos ouder dan 22 jaar wordt op minimaal 1000m<sup>2</sup> geraamd en de vrijgestelde oppervlakte bedraagt 1037m<sup>2</sup>. Voor het rooien van het bos, ouder dan 22 jaar wordt een compensatie opgelegd van 3560,0 EUR.  
Het bezwaar is gegrond, een compensatie wordt als voorwaarde opgelegd.
- 2) De percelen zijn niet gelegen in overstromingsgebied. De stelling dat de terreinen veel lager liggen dan de voorliggende straat wordt niet bijgetreden. Uit de opmetingen van de beëdigd landmeter blijkt duidelijk dat het grootste niveauverschil slechts 22cm bedraagt. Het gedeelte waar zich de bouwzones bevinden zijn zelfs hoger gelegen (met enkele centimeter). In de voorschriften wordt opgelegd dat enkele beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woningen te betreden zijn toegestaan evenals beperkte niveauwijzigingen als tuinrichting met een maximale hoogte gelijk aan de rand van de weg. Verder wordt ook opgelegd om een beperkte verharding te voorzien in de voortuinstrook én deze aan te leggen in waterdoorlatende verharding. Er wordt getracht om wateroverlast te vermijden.
- 3) De omzendbrief RO 97/03 gaat over het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijk woonbehoeftestudie. Deze omzendbrief beschrijft echter niet de minimale richtbreedtes voor bepaalde woontypologieën.  
Het verkavelingsconcept is wél inpasbaar in zijn omgeving, aangezien er in de ruime omgeving een gemengd patroon voorkomt van open en halfopen bebouwing en gesloten bebouwing. Op het rechtse aanpalende perceel bevindt zich een open bebouwing. Op het links aanpalende perceel bevinden zich open en halfopen woningen. Tegenover het perceel van de aanvraag en de percelen hiernaast - naar het centrum toe, bevindt er zich een woonlint van voornamelijk halfopen en gesloten woningen, in clusters van 3 woningen.  
Met deze verkavelingsaanvraag ontstaat er een overgang tussen de vrijstaande eengezinswoningen en de geclusterde halfopen- en gesloten woningen.  
Tevens is het perceel gelegen langsheen een vrij drukke invalsweg tussen het centrum (ongeveer 800m) en het station van Sint-Katelijne-Waver (ongeveer 1,6km). Deze bestemmingen zijn gelegen op fiets- of wandelafstand van de verkaveling.
- 4) Tegenvoer de huidige toestand is er een vermeerdering van 3 woonegelegenheden, wat geen drastische verhoging is en wat ook niet veel mobiliteitshinder zal teweegbrengen. Daarenboven bevinden er zich verkeerslichten tussen de verkaveling en de zijstraten Kempenarestraat en Vlasputten die de mobiliteit



afremmen. Hierdoor zal de doorstroom en het op- en afrijden van de auto's in de verkaveling veiliger maken.

- 5) Het achterliggend perceel (lot 5) wordt inderdaad niet ontsloten. De bedoeling is dat dit lot verkocht wordt aan één van de aanpalende loten met toegang tot het openbaar domein, zodat er geen ontsluiting voorzien moet worden. Dit betreft echter geen stedenbouwkundig element. De bestemming ervan is wel duidelijk. Het betreft een bebost perceel in agrarisch gebied. Hiervoor geldt een verbod op ontbossing.

#### **Bespreking van het standpunt van de aanpalende eigenaar(s)**

/

#### **Bespreking van de externe en interne adviezen**

##### ***Agentschap voor Natuur en Bos***

Het advies is gunstig onder volgende voorwaarden: Uit diverse luchtfoto's en terreinbezoek werd vastgesteld dat het hele perceel niet spontaan is verwilderd. Hierdoor geldt de vrijstelling van compensatie niet volledig. De oppervlakte bos ouder dan 22 jaar wordt op minimaal 1000m<sup>2</sup> geraamd, zodat de vrijgestelde oppervlakte 1037m<sup>2</sup> (restsaldo van huidige bosoppervlakte volgens aanvrager) bedraagt. Voor de bosoppervlakte, ouder dan 22 jaar, dient dus wel een compensatie te voorzien voor een bedrag van 3560,0 EUR.

##### ***Pidpa-riolering***

Het advies is gunstig onder voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering (DWA) en op het bestaande RWA-stelsel (RWA) langsheen de Stationsstraat.
- De loten van de verkaveling dienen maximaal aan te sluiten op de voorziene huisaansluitputjes voor DWA en RWA voor de betreffende loten. Voor de loten waar er geen huisaansluitputjes aanwezig zijn dient er een nieuwe aansluiting op de riolering gemaakt te worden voor DWA en/of RWA.
- 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 en de gracht 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 1.000,00 euro (excl. btw), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement

##### ***Pidpa-distributie***

Het advies is gunstig.

##### ***Fluvius System Operator***

Het advies is gunstig onder voorwaarden:

- De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn.
- De aansluitingskosten bedraagt 1.677,68 EUR (incl. btw).

##### ***Telenet***

Het advies is gunstig.

##### ***Proximus***

Het advies is gunstig.

##### ***Openbare Werken***



De straat werd recent heraangelegd en heeft een rechtopstaande borduur ter hoogte van de verkaveling. De verkavelaar moet de kosten opzich nemen voor het afzagen van de borduursteen. Er wordt maximaal een oprit van 5m per lot toegestaan. De kosten voor het afzagen van 4 keer 5m werden berekend op €3200. Het effectief afzagen zal gebeuren na afgifte van elke individuele omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wanneer bekend is waar de oprit juist komt te liggen.

De omgevingsambtenaar heeft geen opmerkingen bij deze adviezen en neemt de voorwaarden over in dit advies.

#### 10. ALGEMENE CONCLUSIE

De voorliggende aanvraag is verenigbaar met de regelgeving en is integreerbaar in zijn omgeving. De gemeentelijk omgevingsambtenaar adviseert het dossier voorwaardelijk gunstig voor het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing zoals voorgesteld op de voorgebrachte plannen die als bijlage aan deze aanvraag tot omgevingsvergunning zijn verbonden en voor zover rekening gehouden wordt met de gestelde voorwaarden en/of lasten.

De aanvraag is vatbaar voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de omgevingsambtenaar.

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 22 JULI 2019 HET VOLGENDE:**

---

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan Jan Belmans met als adres Naalstraat 40C te 2570 Duffel.

De vergunning wordt afgegeven en volgende voorwaarden en lasten worden opgelegd:

- kennis te nemen van het hierboven aangehaalde verslag van de omgevingsambtenaar;

- De manier om verkavelingsvoorschriften bij de vergunningsaanvraag te voegen laat niet toe om een duidelijk leesbaar document mee te geven aan de verkavelaar, eigenaar, notaris en geïnteresseerden. Om deze reden voegt de omgevingsambtenaar een tekstdocument toe waar de voorschriften van de verkavelaar in verwerkt zijn. Deze dienen strikt nageleefd te worden. Voor het overige blijven de originele verkavelingsvoorschriften van toepassing.

-Het verkoopbaarheidsattest kan pas afgeleverd worden als aan alle voorwaarden en lasten van deze omgevingsvergunning voldaan is:

- volgende zaken zijn te bezorgen aan de gemeente:

- een definitief opmetingsplan, digitaal in PDF en DWG formaat;

- de naam en adres van de uitvoerende notaris;

- foto's van de bouwrijp gemaakte percelen na afbraak van alle bestaande constructies en ontbossing. De reeds vergunde afbraak van de woning en bijgebouwen dient effectief uitgevoerd te zijn;

- er dient voldaan te zijn aan alle lasten en kosten ten behoeve van de aanleg en/of uitbreiding van de nutsvoorzieningen en telecommunicatie of er dient hiervoor een afdoende financiële waarborg gestort te zijn in handen van de financieel directeur van de gemeente of er dient in zijn voordeel op onherroepelijke wijze dezelfde waarborg door een bakinstelling verleend te zijn;

- de voorwaarden in het bijgaande advies en de reglementering van Fluvius inzake verkavelingen strikt na te leven;

- de voorwaarden in het bijgaande advies en de reglementering van Pidpa-distributie inzake verkavelingen strikt na te leven;

- de voorwaarden in het bijgaande advies en de reglementering van Pidpa-riolering strikt na te leven;

- de voorwaarden in het bijgaande advies en de reglementering van Telenet strikt na te leven;

- de voorwaarden in het bijgaande advies en de reglementering van Proximus strikt na te leven;



- de voorwaarden in het advies van het Agentschap Natuur en Bos strikt na te leven:
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 19-207753.
  - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2037 m<sup>2</sup>;
- een waarborg te storten voor eventuele beschadiging van het voetpad en/of fietspad. U ontvangt het overschrijvingsformulier binnenkort per post. Deze borg wordt u terugbetaald zodra na controle ter plaatse, na melding van het einde van de werken op het omgevingsloket, blijkt dat er geen schade aan het openbaar domein veroorzaakt werd als gevolg van de werken;
- de verkavelaar moet de kosten op zich nemen voor het afzagen van de borduursteen, voor 5m per lot. De kosten voor het afzagen van 4 keer 5m werden berekend op €3200. Het effectief afzagen zal gebeuren na afgifte van elke individuele omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wanneer bekend is waar de oprit juist komt te liggen.

#### 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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee 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 inkenninstelling 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 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 aktenaam 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door: □

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde; □

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat: □

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

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

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

**Artikel 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 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.



# INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 22 juli 2019 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u de omgevingsvergunning. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

## **De bekendmaking van de omgevingsvergunning.**

Een mededeling die te kennen geeft dat er een beslissing genomen werd over uw aanvraag moet gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aangeplakt worden op de plaats waarop het project betrekking heeft. Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. De melding van de aanplakking moet doorgegeven worden via het omgevingsloket.

Deze aanplakking en de melding ervan worden uitgevoerd door een medewerker van de gemeente binnen de voorziene termijn.

## **Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?**

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

## **Meer informatie nodig?**

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Vergunningen en beleidsondersteuning van de gemeente. Vermeld dan steeds de referentie van de gemeente.



DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
25038285-OFF.pdf	GD7XYjXblkaEHPDc63P2CA==
ALG-2102227-v1-GEM_SW_ordernr_52061407_projectnr_L-19-421_adres_Stationsstraat_123_advies_aanvraag.pdf	D4nQi3/j/tOP6Kvv18sP/w==
19-207753-aanpassing-comp-def-pb_ondertekend.pdf	l+PNyQ/TpG5gY2x5EU06bw==
1554989634974_ov2019091vk_vk_voorschriften_verkaveling.pdf	6dcc4f3eca5e5da97ca571dd228a5752
19-207753-advies-pb_ondertekend.pdf	zUGWmXWhRCEO+Rr0ItQekQ==
Definitieve voorschriften OV-2019-091-VK OMV_2019037398.pdf	a4ab7b70d865aa53ec7a5d215487f9d5
VA_VP_B_SKW Stationsstraat 123 04-03-19.pdf	Ncn2S2tGoUEVUbv2pVzPnw==
VA_VP_N_SKW Stationsstraat 123 04-03-19.pdf	HjnQ3tWGMZaw/UAvFkTdpq==
Huisnummers.pdf	b08788e176cb3f0621b00d23ecc19d28
VA_L_SKW Stationsstraat 123 04-03-19.pdf	Pu/wY/fkWQZV0q4CjgSYQA==
STATIONSSTRAAT 329797 OFFE..pdf	RyL49h+Ljkmj9gPNy0xTLg==





Sint-  
Katelijne-  
Waver

Voorschriften verkaveling OV/2019/091/VK

Referentie omgevingsloket  
Projectnaam

Ligging

OMV\_2019037398  
het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen  
bebouwing  
Stationsstraat 123 te 2860 Sint-Katelijne-Waver  
Afdeling 12422, sectie D, perceel 220N2, 220V2, 220W2

#### Algemene voorschriften

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

#### Voorschriften groepkavel

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	Hoofdzakelijk gras en lage struikbeplantingen.
De omliggende bebouwing kent met de aanwezigheid van zowel gesloten, halfopen als open bebouwing een vrij gemengd karakter. Er wordt eveneens gekozen voor het type halfopen bebouwing op kavels die voldoende breed zijn om dit soort typologie toe te laten.	Halfopen bebouwing in de vorm zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.  Bij de aanleg van verhardingen wordt er mee rekening gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.
Gelet op de onmiddellijke omgeving en de bestaande bebouwing rondom wordt de voorgevelbouwwijze ingeplant zoals aangeduid op het verkavelingsplan.	Halfopen bebouwing met de inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Gezien de ligging tussen reeds bestaande woningen in de straat, zijn afsluitingen op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen toegelaten om voldoende privacy te garanderen.	Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden  (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluitingen).
Gelet op de toenemende vraag naar kleine recreatieve accenten binnen de woonomgeving, kunnen zwembaden in de tuin worden toegelaten. Verder dient het groene karakter van de plaats optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens kan een openluchtzwembad gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> , in te planten op een minimale afstand van 2 m uit de perceelsgrenzen. Ten opzichte van de woning is de inplanting vrij.
Gezien de ligging tussen reeds bestaande woningen in de straat, zijn afsluitingen op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen toegelaten om voldoende privacy te garanderen.	Maximale hoogte van 2,00 m in zij- en achtertuinen; Maximale hoogte van 1,00 m in voortuinen;
De omliggende bebouwing kent met de aanwezigheid van zowel één als twee bouwlagen, telkens afgewerkt met een	Twee volwaardige bouwlagen met daarboven een schuin dak.



<p>schuin dak, een vrij gemengd karakter. Er wordt eveneens gekozen voor twee volwaardige bouwlagen.</p>	
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dit initiatief tot het creëren van architectuur zal de drijfveer zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te maken.</p>	<p>Ondergrondse constructies zoals kelders en /of kruipkelders zijn toegestaan binnen de bebouwbare strook voor hoofdgebouwen, aangeduid op het verkavelingsplan.</p>
<p>Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.</p>	<p>Behoudens garages en carports, zoals vermeld onder Art. 1.10., binnen de hiertoe aangeduide zone, geen constructies toegestaan.</p>
<p>Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.</p>	<p>Hoofdzakelijk gras en lage struikbeplantingen. Geen hoogstammige bomen toegelaten.</p>
<p>Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.</p>	<p>Noodzakelijke inrichtingen voor tuinpaden mogen voorzien worden.</p> <p>Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>
<p>Het is belangrijk dat het hemelwater op het perceel zelf in de grond kan infiltreren.</p>	<p>Bij de aanleg van deze verhardingen wordt er mee rekening gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.</p>
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dit initiatief tot het creëren van architectuur zal de drijfveer zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te maken.</p>	<p>Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels.</p>
<p>Teneinde zoveel mogelijk gebruik te maken van hernieuwbare energie, worden alle mogelijkheden open gelaten om installaties in die zin toe te laten.</p>	<p>Plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers is op alle daken toegelaten. Op schuine daken enkel indien deze in dezelfde helling als de dakhelling worden geplaatst; op platten daken als de installatie niet hoger dan 1 meter boven de dakrand komt.</p>
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat zowel gemetste als houten woningbijgebouwen toegelaten zijn, voor zover ze binnen een bepaalde oppervlakte blijven.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels te voorzien van voldoende diepe tuinen, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter</p>	<p>Enkel bergplaatsen, gebouwen met een opslagfunctie in functie van de woning, of poolhouses worden toegelaten. Er zijn geen garages toegelaten in de zone voor bijgebouwen.</p> <p>Ze mogen maximaal een bebouwde oppervlakte hebben van 75 m<sup>2</sup>.</p> <p>Schuin dak en plat dak zijn toegelaten.</p> <p>De nokhoogte bij schuin dak mag maximaal 4,50 m bedragen, de kroonlijsthoogte maximum 3,50 m. De bouwhoogte bij plat dak mag maximaal 3,50 m bedragen.</p> <p>Ze dienen ingeplant te worden op min. 1,00 m uit de achtergevelbouwlijn en op min. 1,00 m uit de perceelsgrenzen.</p>



van de verkaveling te waarborgen.	<p>Bijgebouwen ingeplant tot tegen de perceelsgrens dienen afgewerkt te worden met een plat dak. De scheidingsmu(ur)(en) van bijgebouwen ingeplant tot tegen de perceelsgrens, dienen uitgevoerd te worden in steen.</p> <p>De toegelaten materialen zijn dezelfde als degene van het hoofdgebouw, en hout.</p> <p>Voor het overige private tuinen met normale tuinuitrusting.</p>
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	<p>Hoofdzakelijk gras en lage struikbeplantingen. Hoogstammige bomen toegelaten mits het respecteren van de wettelijke plantafstanden.</p>
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dit initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te maken.</p> <p>Teneinde de architect voldoende vrijheid te geven wordt de mogelijkheid tot het voorzien van dakkapellen in het hellend dakvlak open gelaten.</p>	<p><b>SCHUIN DAK</b></p> <p>Tot op een diepte van 9 m uit de voorgevelbouwlijn af te werken met een zadeldak met dakbasis 9 m (voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak), met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Eventuele overige bouwdiepte af te werken met een plat dak.</p> <p>De oprichting van dakkapellen is steeds toegelaten, zowel op het voorste als op het achterste dakvlak.</p> <p>De plaats van oprichting bevindt zich op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.</p> <p>De breedte van de dakkapel bedraagt maximum 2/3 van de gevelbreedte, met een maximum van 6 m per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2 m. De hoogte van de dakkapel (bovenkant kroonlijst) bedraagt maximum 2/3 van de dakhoogte van het hoofdgebouw.</p>
De kroonlijsthoogte is, gelet op de verschillende bestaande kroonlijsthoogtes van de omliggende woningen en gelet op de klassieke stedenbouwkundige voorschriften in verkavelingen, vastgesteld op de klassieke afmetingen.	De kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 m voor wat het verplicht op te richten gedeelte betreft en maximaal 7,00 m voor wat het facultatief op te richten gedeelte betreft, telkens gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende wegverharding.
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	Geen constructies toegestaan.
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en een oprit mogen voorzien worden, met een maximale breedte van telkens 3,00 m. Naast de nodige voorzieningen voor parkeerplaatsen voor max. 2 wagens dient de voortuin als onverharde en groene ruimte aangelegd te worden.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen wordt er mee rekening gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.</p>
Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwstroken voor hoofd- en bijgebouwen. Een eventueel terras mag ook buiten deze strook aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 40 m <sup>2</sup> .



	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en een oprit mogen eveneens voorzien worden. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.	<p>Een facultatief op te richten garage of carport in de bouwvrije zijtuinstrook is toegestaan op kavels 2, 3 en 4, op de plaats zoals werd aangeduid op het verkavelingsplan; zowel garages als carports dienen tot op de perceelsgrens opgetrokken te worden en hebben een inplanting en maximale diepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Indien op kavel 4 een eventuele garage wordt opgetrokken, dient de voorgevel ervan aan te sluiten op de voorgevel van de garage op het rechtsaanpalend perceel.</p> <p>De toegelaten materialen voor garages zijn dezelfde als die voor de hoofdgebouwen, zoals werd vermeld in</p> <p>Art. 1.6.</p> <p>De toegelaten materialen voor carports zijn hout, aluminium en metaal.</p> <p>Op kavel 1 is geen garage of carport toegestaan in de bouwvrije zijtuinstrook.</p>
De bouwoppervlakte is, gelet op de stedenbouwkundige voorschriften in verkavelingen, zoals ze werden bepaald in de stedenbouwkundige gemeentelijke verordening, bepaald.	<p>In de verkaveling wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld met een minimale breedte van 6 m en een maximale breedte zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De minimale bouwdiepte bedraagt 9 m (verplicht op te richten gedeelte met een diepte van 9 m).</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17 m; de maximale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 13 m, telkens gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.	<p>Een oversteek zoals een overbouwde nis voor plaatsing van een wagen of een overdekt terras kunnen toegestaan worden binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen, aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Indien de inplanting van de overbouwde nis of overdekt terras aansluit op de perceelsgrens, dienen de vrije delen van de scheidingsmuur kwalitatief en esthetisch te worden afgewerkt.</p>
De nokhoogte is, gelet op de verschillende bestaande nokhoogtes van de omliggende woningen en gelet op de klassieke stedenbouwkundige voorschriften in verkavelingen, vastgesteld op de klassieke afmetingen.	De nokhoogte bedraagt 11,00 m, gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende wegverharding.
Gelet de onmiddellijke omgeving, maar tevens gelet op de centrale ligging in de dorpskern, wordt als hoofdbestemming gekozen voor ééngezinswoningen.	Alleen ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten.
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Zorgwonen wordt toegestaan mits voldaan wordt aan de geldende voorwaarden en regelgeving betreffende zorgwonen.
Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits



<p>Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.</p>	<p>aan alle volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;  2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Op elke kavel is een inpandige garage toegestaan.</p>
---	---

**Voorschriften kavels**

Kavel	Toelichting	Voorschrift
-------	-------------	-------------





**OV/2019/091/VK – OMV\_2019037398**  
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN**  
**VERKAVELING IN SINT-KATELIJNE-WAVER - STATIONSSTRAAT**

## 1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

### 1.1 Bestemming

#### 1.1.A Hoofdbestemming

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

#### 1.1.B Nevenbestemming

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

### 1.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type <b>halfopen bebouwing</b> in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de omgeving.	<b>HALFOPEN BEBOUWING (lot 1,2,3 en 4)</b> Halfopen bebouwing met inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

### 1.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden <b>geen afwijkingen toegestaan</b> op de inplanting van de woningen omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de verkaveling. Het zorgt voor een bewust gewild ritme wat de ruimtelijke ordening ten goede komt.	<p><b>HALFOPEN BEBOUWING (lot 1,2,3 en 4)</b></p> <p><b>VOORGEVEL</b> Voor minstens 1/3 van de totale voorgevelbreedte gelegen op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan. Insprongen zijn niet mogelijk ter hoogte van de gemene perceelsgrens.</p> <p><b>VOORGEVELBREEDTE</b> Minstens 6m en maximaal zoals aangeduid op bijhorend verkavelingsplan.</p>

	<b>BOUWDIEPTE</b> Te meten vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens 9m</li> <li>- Max. 17m op het gelijkvloers</li> <li>- Max. 13m op de eerste verdieping</li> <li>- 9m dakbasis</li> </ul>
--	--

#### 1.4 Bouwvolume

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Bij <b>halfopen bebouwing</b> wordt er gekozen voor een vast gabarit zodoende dat het bouwprofiel van de woningen langs de straatzijde perfect aansluit, wat de ruimtelijke ordening ten goede komt. Er worden <b>geen afwijkingen toegestaan</b> op het gabarit, behoudens bij groepswoningbouw indien voldoende gemotiveerd.</p> <p>Dakkapellen: De mogelijkheid om dakkapellen te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonische geheel van het gebouw, zich op een perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijke straatbeeld.</p> <p>Dakterrassen: De mogelijkheid om dakterrassen in het dakvolume te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonische geheel van het gebouw, zich op een perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijke straatbeeld.</p> <p>Uitsprongen uit het gevelvlak: De mogelijkheid om uitsprongen uit het gevelvlak te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonische geheel van het gebouw, zich op een perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijke straatbeeld.</p>	<p><b>HALFOPEN BEBOUWING (lot 1,2,3 en 4)</b>  <b>BOUWHOOGTE</b>          Te meten vanaf de as van de weg:         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tot op een diepte van 9m: 6,5m</li> <li>- Tussen 9m en 13m diepte: max. 6,5m</li> <li>- Eventuele overige diepte: max. 3,50m</li> <li>- Nokhoogte: 11m</li> </ul> </p> <p><b>VLOERPEIL</b>          Max. 0,30m boven het niveau van de as van de weg.</p> <p><b>DAKKAPELLEN</b>          De oprichting van dakkapellen is steeds toegelaten op het achterste dakvlak.</p> <p><b>INPLANTING</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op min. 1m van de gemene muren en vrijstaande zijgevels</li> <li>- Breedte: max. 2/3 van de gevelbreedte met max. 6m breedte per dakkapel en onderlinge afstand van min. 2m</li> <li>- Hoogte max. 2/3 van de dakhoogte van het hoofdgebouw</li> </ul> </p> <p><b>DAKTERRASSEN</b>          De insnijding van dakterrassen in het achterste dakvlak is toegelaten.</p> <p><b>INPLANTING</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Borstwering max. 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak</li> <li>— Op min. 1,90m van de gemene muren</li> <li>— Op min. 1m van vrijstaande zijgevels</li> <li>— Breedte: max. 2/3 van de gevelbreedte met max. 6m breedte per dakterras en onderlinge afstand van min. 2m</li> </ul> </p>

#### 1.5 Verschijningsvorm

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	Voor alle buitengevels en dakbedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels.



<p>Bij <b>halfopen bebouwing</b> wordt er gekozen voor een vaste dakvorm zodoende dat het bouwprofiel van de woningen langs de straatzijde perfect aansluit, wat de ruimtelijke ordening ten goede komt. Er worden <b>geen afwijkingen toegestaan</b> op de dakvorm, behoudens bij groepswoningbouw indien voldoende gemotiveerd.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering of geverfde baksteen, eventueel te combineren met andere materialen als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent. De voorgevel mag geen blinde muur zijn.</p> <p><b>DAKBEDEKKING</b> Hellende daken: pannen of (kunst)leien Platte daken: bitumen dakbedekking of gelijkaardig</p> <p><b>HALFOPEN BEBOUWING (lot 1,2,3 en 4) DAKVORM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakbasis 9m: zadeldak (eventueel uitgevoerd als half schild of wolfsdak met de nok evenwijdig met de voorgevel en verplichte helling van 45°</li> <li>- Overige diepte: plat dak</li> <li>- Platte daken toegestaan op uitbouwen</li> </ul>
---	--

## 2 TUINZONE

### 2.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dient een bepaalde afstand tov de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen. De voorgesteld 5m kan aangepast worden aan specifieke situaties.</p> <p>De oppervlakte wordt beperkt in verhouding met de grootte van het perceel, zodoende de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.</p> <p>De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met het vrijstellingsbesluit. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen kroonlijsthoogte en nokhoogte, zodat er kan gekozen worden voor een plat dak, een licht hellend dak of een licht gebogen dak.</p>	<p><b>BESTEMMING</b> Enkel vrijstaande bergplaatsen, gebouwen met een opslagfunctie in functie van de woning, of poolhouses worden toegelaten. Garages worden niet toegestaan in de tuinzone, enkel binnen de zone voor hoofdgebouwen of in de zijtuinstrook. Nevenbestemmingen van het hoofdgebouw worden hier eveneens niet toegestaan en moeten voorzien worden binnen de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p><b>INPLANTING</b> Op min. 1m van de perceelsgrenzen en op min. 5m van de achtergevelbouwlijn.</p> <p>Bijgebouwen ingeplant tot tegen de perceelsgrens dienen afgewerkt te worden met een plat dak. De scheidingsmu(u)r(en) van bijgebouwen ingeplant tot tegen de perceelsgrens, dienen uitgevoerd te worden in steen.</p> <p><b>OPPERVLAKTE</b> Max. 10% t.o.v. de totale oppervlakte en met een totaal van maximaal 60m<sup>2</sup>.</p> <p><b>BOUWHOOGTE</b> Nokhoogte max. 4,5m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse Kroonlijsthoogte max. 3,5m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse</p> <p><b>DAKVORM</b> Schuin dak en plat dak zijn toegelaten</p> <p><b>MATERIALEN</b> Dezelfde mogelijkheden als deze van het</p>

	<p>hoofdgebouw of hout</p> <p>Een oversteek zoals een overdekt terras kan toegestaan worden binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen, aangeduid op het verkavelingsplan. Indien de inplanting van het overdekt terras aansluit op de perceelsgrens, dienend de vrije delen van de scheidingsmuur kwalitatief en esthetisch te worden afgewerkt.</p>
--	--

## 2.2 Verhardingen

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het groene karakter van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.</p> <p>Het is belangrijk dat het hemelwater op het perceel zelf in de grond kan infiltreren.</p>	<p>Noodzakelijke inrichtingen voor tuinpaden mogen voorzien worden.</p> <p>Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Bij de aanleg van deze verhardingen wordt er mee rekening gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwstroken voor hoofd- en bijgebouwen. Een eventueel terras mag ook buiten deze strook aangelegd worden met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen eveneens voorzien worden. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

## 2.3 Reliëfwijzigingen

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.</p>	<p>Enkel beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning te betreden zijn toegestaan evenals beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg. Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.</p>

## 2.4 Afsluitingen

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren.</p>	<p>Afsluitingen mogen een maximale hoogte hebben van 2m en mogen uitgevoerd worden met kwalitatieve materialen (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluitingen).</p>

### 3 ZIJTUINSTROKEN

#### 3.1 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>BESTEMMING</b> Garage op voorwaarde dat het naastgelegen perceel ertegen kan koppelen of een carport (enkel voor lot 2, 3 en 4)</p> <p><b>INPLANTING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorgevel: op 5m van de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voor lot 2 en 3) of op 6,22m van de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voor lot 4)</li> <li>- Zijgevel: tegen de zijdelingse perceelsgrens. Bij een carport mag de dakoversteek en de fundering niet over de perceelsgrens komen</li> <li>- Achtergevel: maximaal op de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw</li> </ul> <p><b>BOUWHOOGTE</b> 3m</p> <p><b>DAKVORM</b> Plat dak</p> <p><b>MATERIALEN</b> Carport: metaal, aluminium of hout. Garage: dezelfde materiaal als die voor de hoofdgebouwen</p> <p>In geval van een garage tot tegen de perceelsgrens dient de scheidingsmuur volledig te bestaan uit metselwerk.</p>

#### 3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karkater van de kavels dient zo veel mogelijk bewaard te blijven.	<p>Indien er een carport of garage wordt voorzien in de zijtuinstrook op 5m uit de voorgevelbouwlijn (lot 2 en 3) ofwel op 6,22m uit de voorgevelbouwlijn (lot 4) is er een oprit naar de garage/carport toegestaan waarop 2 auto's achter elkaar kunnen staan, met een maximale breedte van 3m.</p> <p>Buiten deze verhardingen dient de zijtuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen wordt er mee rekening gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen tot in de ondergrond.</p>

#### 3.3 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet	Enkel beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning en garage of

wenselijk.	carport te betreden zijn toegestaan evenals beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg. Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.
------------	---

### 3.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren.	De afsluitingen zijn toegelaten tot max. 2m hoogte en zijn afgewerkt met kwalitatieve materialen (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluiting).

## 4 BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

### 4.1 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De groen terreinindex moet minimaal 0,5 bedragen (maximaal de helft verhard) EN er kan maximaal 1 bijkomende parkeerplaats toegestaan worden naast de oprit naar een garage/carport. Deze parkeerplaats sluit hierop aan.

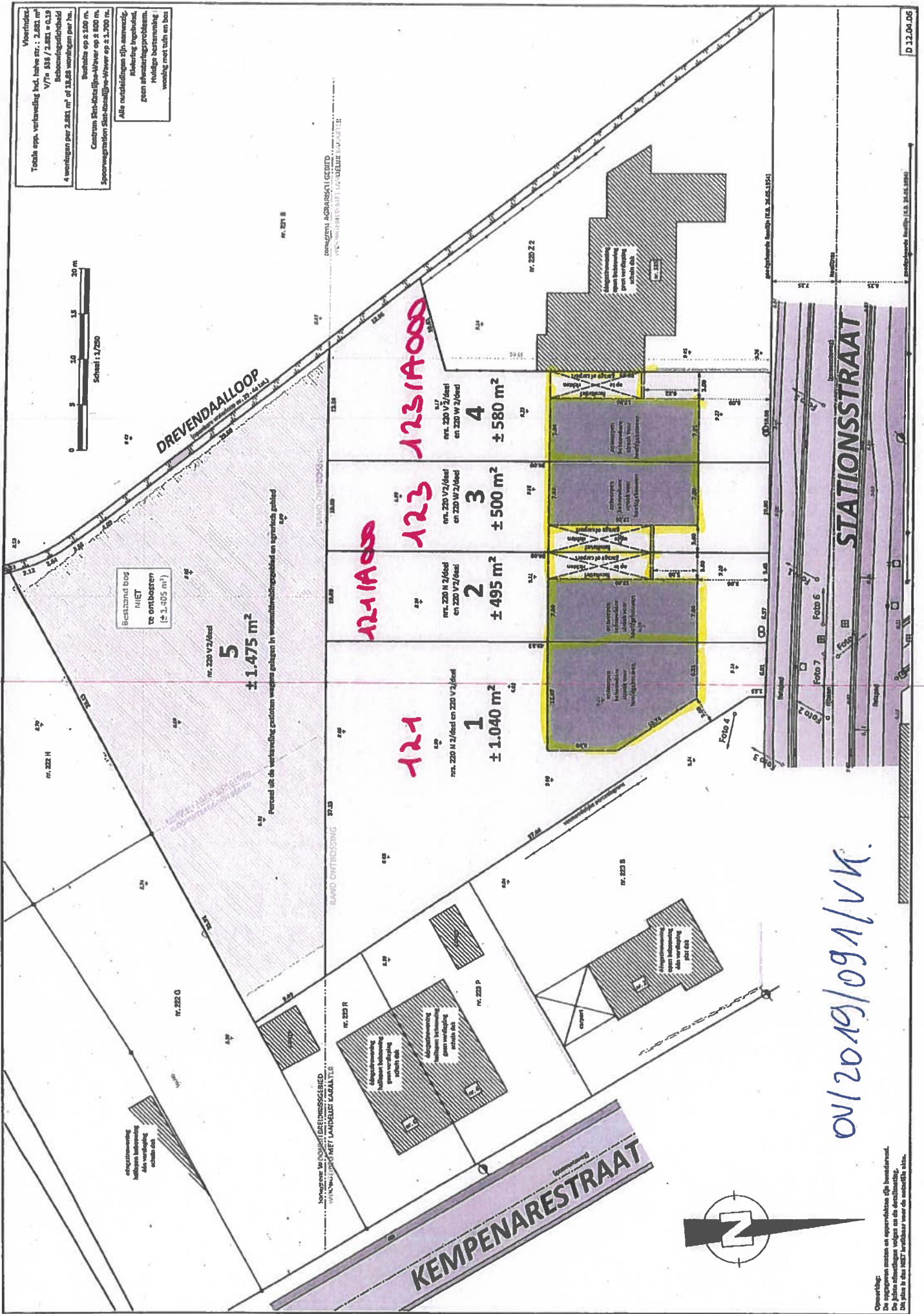
### 4.2 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het hier om een zeer vlak terrein gaat, zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.	Enkel beperkte reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om de woning en garage of carport te betreden zijn toegestaan evenals beperkte niveauwijzigingen als tuininrichting met een maximale hoogte gelijk aan deze van de rand van de weg. Ter hoogte van de perceelsgrens dient een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

### 4.3 Afsluitingen

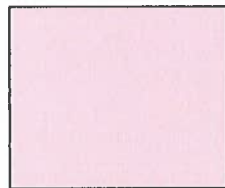
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren.	De afsluitingen zijn toegelaten tot max. 1m hoogte en zijn afgewerkt met kwalitatieve materialen (hagen, draadafsluitingen van geplastificeerde draad, houten afsluiting).

Voorafkeuring  
Totale opp. verharding bed. inclusief nr.: 2.882 m<sup>2</sup>  
V/7% 83% / 2.882 = 0,33  
afsluitingsrichtingheid  
4 voorliggen per 2.882 m<sup>2</sup> of 3,888 voorliggen per ha.  
Bosbouw op ± 1.475 m<sup>2</sup>.  
Centrum Streekluis-Meyer op ± 800 m<sup>2</sup>.  
Sporwegstation Streekluis-Meyer op ± 1.700 m<sup>2</sup>.  
Alle metingen zijn aanvaardig.  
Richting ingebouwd.  
geen afsluitingsproblemen.  
huidige bestemming  
woning met tuin en bos

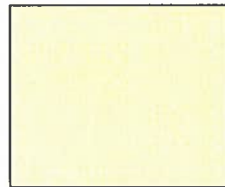

























## LEGENDE



Bebouwbare  
strook voor  
hoofdgebouwen



Bouwrijke strook

-  Rooilijn - perceelsgrens
-  Rand weg
-  Inplantingszone
-  Haag
-  Bovenkant gracht talud
-  Weideafsluiting
-  Draadafsluiting
-  Betonafsluiting
-  Midden gracht gemeten
-  Gebouw
-  Rand struikgewas
-  Inspectieput
-  Niveau terrein (plaatselijk stelsel)
-  Bestaande betonnen scheidingspaal
-  Geplaatste betonnen scheidingspaal
-  Bestaande ijzeren piket
-  Geplaatste ijzeren piket of merknagel
-  Elektriciteits- en/of verlichtingspaal
-  Waterputje
-  Teledistributiekastje
-  Boom

