

De voorgelegde verkaveling is volledig gelegen in landelijk woongebied en omvat het creëren van 5 loten, waarvan drie bouwplaatsen voor een ééngezinswoning in open bebouwing. Links vooraan op het perceel bevindt zich een bunker welke deel uitmaakt van de KW-linie. Deze bunker zal behouden blijven.

Na onderzoek kan het departement Landbouw en Visserij instemmen met de voorgestelde verkaveling."

- **Agentschap voor Natuur en Bos (ANB).** Er werd op 22 november 2023 een bericht ontvangen van het ANB waarin ze laten weten geen bezwaar te hebben tegen de verkaveling.
- **Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE).** Er werd op 20 oktober 2023 een bericht ontvangen dat het AOE geen bevoegde adviesinstantie is. Ze wijzen er wel op dat de archeologieregelgeving onverminderd van toepassing blijft.
- **Provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen.** Er werd op 4 december 2023 een bericht ontvangen dat de provincie geen bevoegde adviesinstantie is:

*"Het terrein stroomt af naar B2034 Leigracht, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Volgens de advieskaart watertoets ligt het voorwerp van de aanvraag niet in een pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine of middelgrote overstromingskans. Verder ligt het niet langs of in de buurt van de waterloop en heeft het project geen betrekking op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 0,10 hectare.*

*Bijgevolg is het advies van de dienst waterlopen niet vereist. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de gepaste voorwaarden en/of maatregelen op te leggen.*

**Aandachtspunt:**

*Onder een deel van het perceel stroomt een overwelfde niet-geklasseerde gracht. Het beheer van deze gracht kan toevallen op de perceelseigenaar. Het is aangewezen in overleg te treden met de gemeente over de mogelijke verplichtingen in kader van het beheer van dit deel van deze gracht"*

Op 20 oktober 2023 werd eveneens advies gevraagd aan de verschillende nutsmaatschappijen (De Watergroep, Telenet, Fluvius en Proximus), met betrekking tot mogelijke noodzakelijke uitbreidingen van hun leidingen. De omgevingsambtenaar heeft kennisgenomen van de volgende adviezen:

- Advies Vlaamse Maatschappij voor Watervoorzieningen, ontvangen op 23/10/2023; voorwaardelijk gunstig.
- Advies Wyre (Telenet), ontvangen op 20/11/2023; voorwaardelijk gunstig.
- Advies Fluvius, ontvangen 23/11/2023; voorwaardelijk gunstig.
- Advies Proximus, ontvangen op 8/11/2023; gunstig.

Bovenvermelde adviezen/offertes/berichten maken deel uit van voorliggend advies en worden als bijlage toegevoegd. Alle nodige overeenkomsten met de bevoegde nutsmaatschappijen moeten tijdig vereffend zijn zoals voorgeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alvorens de verkaveling uitvoerbaar is. Het (verkavelings)attest van het college van burgemeester en schepenen,

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

verleend in toepassing van art. 4.2.16, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan slechts worden verleend als alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

**7. PROJECT-MER**

///

**8. BESLISSING GEMEENTERAAD INZAKE GEMEENTEWEGEN**

///

**9. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR: ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR**

**Planologische toets**

Het projectgebied uit voorliggende aanvraag is niet gelegen in een algemeen of bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurde (niet-vervallen) verkaveling.

Het projectgebied uit voorliggende aanvraag is gelegen binnen de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'. Het project uit voorliggende aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende gewestplanvoorschriften.

**Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO kan gesteld worden dat de Veeweidestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

**Waterparagraaf**

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

**Beschrijving van de ligging van het project op de beschikbare overstromingskaarten met overstromingsgevoelige gebieden voor zeeoverstromingen, fluviale of pluviale overstromingen**

Op basis van de watertoets kaarten kan gesteld worden dat de betrokken percelen (en toekomstige kavels) niet overstromingsgevoelig zijn:

- Er wordt geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming
- Er wordt geen overstroming gemodelleerd voor fluviale overstromingen
- Er wordt geen overstroming gemodelleerd voor pluviale overstromingen.

De Dreefstraat zelf wordt wel als 'overstromingsgevoelig' beschouwd voor pluviale overstromingen. Dit is niet geheel onlogisch gezien het aflopende karakter van de straat vanaf het noorden richting zuiden.

**Advieskaart watertoets/ontvangen wateradviezen**

De betrokken percelen zijn niet ingekleurd op de advieskaart. Voor de volledigheid en omwille van de pluviale overstromingsgevoeligheid van de Veeweidestraat werd wel advies ingewonnen bij de VMM en de dienst Waterlopen van de provincie. Van geen van beide instanties werd een advies ontvangen. Enkel van de provincie werd een kort bericht ontvangen.

### Signaalgebieden

De betrokken percelen zijn niet gelegen in een signaalgebied.

### Gewestelijke hemelwaterverordening (GSHV)

Bij toekomstige projecten moet worden onderzocht of deze vallen onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening. Indien ze hieronder vallen, dient het project logischerwijs in overeenstemming te zijn hiermee en moeten aldus de nodige voorzieningen en maatregelen getroffen worden hiervoor.

Het projectgebied en de nieuw gevormde kavels hebben alvast voldoende ruimte om de nodige maatregelen en voorzieningen te treffen om toekomstige projecten te realiseren in overeenstemming met de verordening.

Informatief verwijst de dienst graag naar volgende websites en bronnen:

- Overzichtsdocument van VLARIO:  
<https://www.vlario.be/website/files/downloads/Overzichtsdocument-keuring-privewaterafvoer-voor-ontwerpers-02-10-2023.pdf>
- Inzake de (nieuwe) gewestelijke hemelwaterverordening is het ook aangewezen om volgend technisch achtergronddocument te raadplegen en toe te passen op toekomstige dossiers: <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/technisch-document-gsv-2023.pdf>
- Nieuwe richtlijnen voor bovengrondse infiltratiezones:  
<https://www.vlario.be/website/files/downloads/RBI-versie-2-10-2023.pdf>
- Ook op volgende website/pagina's van de VMM kan u meer info vinden aangaande
  - de gewestelijke hemelwaterverordening en toepassing ervan: <https://www.vlario.be/gsvh-2023/>
  - het opstellen van een correct rioleringsplan:  
<https://www.vmm.be/water/bouwen/afvalwater/het-rioleringsplan>

### Provinciale hemelwaterverordening (PHV)

Bij toekomstige projecten moet worden onderzocht of deze vallen onder het toepassingsgebied van de provinciale hemelwaterverordening. Indien ze hieronder vallen, dient het project logischerwijs in overeenstemming te zijn hiermee en moeten aldus de nodige voorzieningen en maatregelen getroffen worden hiervoor.

Meer info via volgende website: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen#toc-0-1>

### Conclusie

Op basis van voorafgaande beoordeling kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de effecten op het grondwater en het watersysteem in het algemeen beperkt zullen blijven tot een aanvaardbaar niveau. Er kan dan ook worden geoordeeld dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming (te brengen) is met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikels 1.2.1, 1.2.2 en 1.2.3 (Titel 1, hoofdstuk 2) van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Mits het opleggen en naleven van enkele bijkomende voorwaarden/specifieke verkavelingsvoorschriften doorstaat deze aanvraag de watertoets.

Belangrijk op te merken is dat dit niet automatisch geldt voor toekomstige projecten. Ieder toekomstig project zal steeds opnieuw de watertoets moeten doorstaan en zal aldus hierop worden beoordeeld.

#### MER-screeningsparagraaf

De aanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op één van de lijsten gevoegd als bijlage I, II of III van het project-MER besluit van de Vlaamse Regering (10 december 2004). Bijgevolg moest er een project-MER screeningsnota worden toegevoegd aan deze aanvraag of moesten de juiste rubrieken worden aangevuld via het Omgevingsloket.

Via het Omgevingsloket werden de juiste rubrieken inzake project-MER-screening. Uit de aangeleverde informatie blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn met het project uit voorliggende aanvraag. De project-MER-screening werd gecontroleerd tijdens het volledig- en ontvankelijkheidsonderzoek. Uit deze controle blijkt dat de conclusie van de aanvrager kan worden bijgetreden en dat er bijgevolg dus geen project-MER moet worden opgesteld.

#### Natuurtoets

De natuurtoets houdt een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat er geen "vermijdbare" schade ontstaat aan de natuur en is van toepassing op vergunningen en meldingen, ongeacht de aard of het voorwerp ervan en ongeacht de planologische bestemming van het gebied waarin de aangevraagde inrichting is gelegen of impact op heeft.

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied of een speciale beschermingszone (SBZ). De geplande werken of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

Er kan dan ook in alle redelijkheid worden geoordeeld dat deze aanvraag de natuurtoets doorstaat.

#### Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd landschap of cultuur-historisch landschap. De aanvraag paalt niet aan een beschermd monument.

De noodzakelijkheid voor het toevoegen van een archeologienota bij een omgevingsvergunningsaanvraag kan worden afgetoetst aan de beslissingsboom van het Agentschap Onroerend Erfgoed: [https://www.onroerenderfgoed.be/sites/default/files/2020-06/20200527\\_omgevingsvergunning\\_stedenbouwkundige\\_handelingen.pdf](https://www.onroerenderfgoed.be/sites/default/files/2020-06/20200527_omgevingsvergunning_stedenbouwkundige_handelingen.pdf)

Voor voorliggende aanvraag werd er als gevolg een archeologienota toegevoegd. Deze nota heeft bij het Agentschap Onroerend Erfgoed het kenmerk (ID): 22241 (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/22241>).

Zoals elk bureauonderzoek bevat dit onderzoek twee verslagen; namelijk een verslag van resultaten en een programma van maatregelen. Op 6 mei 2022 werd er akte genomen van beide verslagen door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Binnen de contouren van het projectgebied werd verder onderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuvenonderzoek, gecombineerd met profielputten over het volledige van het projectgebied.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

De profielputten dienen uitsluitend te geven over de lithostratigrafische opbouw van het terrein, waarbij de aanwezigheid van bewaarde paleo-loopniveaus (al dan niet geassocieerd met artefactenvindplaatsen uit de steentijd) kan worden geverifieerd.

Deze onderzoeken zijn reeds uitgevoerd en afgerond. De resultaten zijn ook via de link hierboven terug te vinden. Voornaamste conclusies zijn:

- Er zijn geen archeologische indicatoren waargenomen die wijzen op de aanwezigheid van één of meerdere artefactenvindplaatsen uit de steentijd binnen de contouren van het projectgebied.
- De prospectie leverde bodemsporen op van postmiddeleeuwse off-site activiteiten (aanleg van afwateringsgreppels) en (bovengrondse) sporen en vondsten van militaire activiteiten (bunker KW-linie, ontstekerfragment van een granaat, kuil S6 met brokjes van een ijzeren voorwerp).
- Een vervolgtraject is niet noodzakelijk en niet nuttig aangezien de geplande werken zullen ingrijpen op een kwantitatief beperkt bodemarchief - bestaande uit een lage densiteit van sporen van postmiddeleeuwse en militaire (WOII) off-site activiteiten. In het geval van verder archeologisch onderzoek zal er onvoldoende bijkomende datawinst (t.o.v. de resultaten van het proefsleuvenonderzoek) worden gegenereerd dat kan leiden tot archeologische kenniswinst.

Gelet op deze resultaten wordt ook geconcludeerd dat er geen principiële bezwaren meer zijn t.a.v. het voorzien van een ondergrondse kelder bij de woningen. Hieraan worden wel bepaalde restricties gekoppeld via de aangepaste verkavelingsvoorschriften. Daarnaast blijft de archeologieregelgeving onverminderd gelden, ook in de toekomst (bv. bij nieuwe vondsten).

#### **Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)**

///

#### **Toegankelijkheidstoets**

///

#### **Decreet grond- en pandenbeleid**

///

#### **Milieuaspecten**

Er worden geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten aangevraagd. De aanvraag brengt in principe ook geen bijzondere milieugevolgen (emissies, straling, ...) met zich mee.

#### **Conclusie**

Globaal kan worden gesteld 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 tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

In deze paragraaf wordt het project uit voorliggende aanvraag beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. Bij deze beoordeling wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, doch kunnen ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in rekening worden gebracht.

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (vroegere verkavelingsvergunning) waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In de aanvraag werden nieuwe verkavelingsvoorschriften voorgesteld. Deze werden in navolging van de beoordeling van het project en de ontvangen adviezen aangepast en aangevuld. De aangepaste voorschriften zijn een afzonderlijke bijlage bij deze beslissing en zijn de enige voorschriften die gelden. Deze vervangen volledig en integraal de voorgestelde verkavelingsvoorschriften. Deze zetten op een duidelijke manier de krijtlijnen uit waarbinnen een toekomstig project uitgewerkt moet worden, dit om verenigbaar te kunnen zijn met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. Deze voorschriften worden in eerste instantie dan ook geformuleerd om de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe loten te kunnen garanderen.

#### Slopen van de bestaande constructies (cfr. plan bestaande toestand)

De verkavelingsvergunning is pas uitvoerbaar (lees: afleveren van een verkavelingsattest in functie van een verkoop van de kavels) na de sloop van alle constructies en bijgebouwen, conform de plannen in de aanvraag m.b.t. de voorziene sloop. De percelen moet aldus volledig bouwrijp worden gemaakt, lastens de verkavelaar.

Geen van deze gebouwen of constructies is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of aangeduid als een beschermd monument. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgestelde sloop van deze gebouwen en constructies.

Belangrijk is wel dat de bunker, opgenomen in lot 1, integraal behouden en ongeschonden blijft. Lot 1 zal ook uit de verkaveling worden gesloten.

Het slopen dient steeds te gebeuren volgens de 'code van de goede praktijk'. Dit is de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de aannemer. Ook moeten bij de sloop steeds de

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | www.huldenberg.be | 02 688 30 40

richtlijnen en wet- en regelgeving inzake het correct slopen en afvoeren van afvalstoffen en asbest in acht worden genomen.

Bijkomend worden ook de onderstaande voorwaarden opgenomen in deze vergunning:

- De werfinrichting dient zoveel mogelijk te gebeuren op het eigen terrein zodoende de overlast naar het openbaar domein en de omwonenden beperkt blijft tot een minimum.
- De bouwheer dient de nodige (voorzorgs)maatregelen (o.a. een plaatsbeschrijving) te nemen m.b.t. de bodemstabiliteit t.a.v. de aanpalende percelen (en de constructies op deze percelen) en dient hierover duidelijk te communiceren naar de eigenaars van de aanpalende percelen, voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden (o.a. graaf- en funderingswerken). De bouwheer dient dus op eigen kosten een voorafgaande plaatsbeschrijving uit te laten voeren t.a.v. de aanpalende percelen.
- De bouwheer dient de nodige (voorzorgs)maatregelen te nemen om eventuele schade aan het openbaar domein te vermijden. Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegenis en de uitrustingen ervan, worden hersteld door de zorgen en op kosten van de bouwheer. De gemeente behoudt zich het recht voor, om bij het nalaten der herstellingen van beschadigingen deze te doen herstellen door een aannemer aan te stellen door de gemeente en dit alles op kosten van de bouwheer. Om die reden wordt gevraagd om minimaal 14 dagen voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden een plaatsbeschrijving van het openbaar domein over te maken aan de dienst Patrimonium van de gemeente Huldenberg. Indien de bouwheer nalaat een plaatsbeschrijving op te maken, wordt het openbaar domein automatisch geacht zich in perfecte staat te bevinden.
- De bouwheer moet verplicht rekening houden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningendecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen:
  - Hechtgebonden asbest (vast asbest), waarbij de vezels stevig vastzitten in het dragermateriaal (bv. asbestcement golfplaten, leien of buizen) mag men zelf verwijderen indien deze in goede staat zijn. Anders worden deze best verwijderd door een aannemer waarvan de werknemers een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen met asbest' hebben dat jaarlijks opnieuw moet behaald worden.
  - Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bijv. plaaster-isolatie met juten doek rond isolatiebuizen) moet men altijd door een erkende asbestverwijderaar laten verwijderen.

Zo vermijdt men blootstelling aan asbestvezels en riskeert men geen milieuovertreding door het achterlaten van asbesthoudende afvalstoffen die uit het beschadigde of verweerde asbesthoudende materiaal kunnen vrijkomen.

De vergunning geldt dan ook als sloopvergunning voor de betreffende constructies, zoals aangeduid op plan.

#### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag behelst het verkavelen van een bestaand goed in:

- een kavel (lot 1) voor het behoud van een aanwezige bunker;
- drie kavels (loten 2, 3 en 4) bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning;
- een kavel (lot 5) om toegevoegd te worden aan het openbaar domein.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Voorliggende aanvraag voorziet dus in de realisatie van drie bijkomende woonkavels t.o.v. de huidige situatie.

De nieuwe woonkavels worden voorzien in functie van de oprichting van een vrijstaande ééngezinwoning. Een typologie welke inpasbaar is in deze omgeving.

Een complementaire functie aan het wonen kan in de toekomst worden toegelaten, hetzij enkel voor een vrij beroep of kantoorfunctie en mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de aangepaste verkavelingsvoorschriften (o.a. met betrekking tot mobiliteit/parkeren). Complementaire functies die de draagkracht van deze locatie overschrijden (bv. omwille van een te grote parkeerbehoefte) zijn bij voorbaat uitgesloten.

Zorgwonen is eveneens toegestaan conform de geldende regelgeving.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in deze omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

#### Mobiliteitsimpact

Het voorzien van drie bijkomende woningen op deze locatie zal t.o.v. de huidige situatie niet resulteren in een ongeziene of onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast kan de Veeweidestraat deze extra mobiliteit zeker aan.

Het parkeergebeuren van de toekomstige woningen moet wel verplicht op eigen terrein kunnen worden opgevangen, op een ruimtelijk kwalitatieve manier. Ook voor fietsstalplaatsen worden in de verkavelingsvoorschriften minimale vereisten geformuleerd.

Uiteindelijk kan over deze verkaveling in alle redelijkheid worden geoordeeld dat ze geen (onaanvaardbare) impact met zich mee zal brengen ten aanzien van de verkeersafwikkeling en ontsluiting van het gebied, noch op de mobiliteitsdynamiek in de omgeving.

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De ontworpen woonkavels hebben een oppervlakte van 7a 15ca (lot 1), 7a 90ca (lot 2), 7a 95ca (lot 3), 11a 80ca (lot 4) en 40 ca (lot 5) en zijn volledig gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter.

Loten 1 en 5 worden uit de verkaveling gesloten. De overige loten, bedoelt als woonkavel, hebben aanvaardbare oppervlaktes voor de oprichting van een nieuwe vrijstaande ééngezinwoning en aanhorigheden. Uiteindelijk wordt er een aanvaardbare bouwdichtheid bekomen welke voldoende aansluit bij de bouwdichtheden in de onmiddellijke omgeving en die inpasbaar is binnen het landelijke karakter van deze omgeving.

Algemeen passen de vooropgestelde bouwzones binnen het bestaande alignement van de Veeweidestraat. De aanvraag stelt voor de drie bouwlotten een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m voor. Echter wordt geoordeeld dat het hier aangewezen is om deze ruimer te voorzien, namelijk minstens 3,50 m. Dit ten behoeve van de openheid en landelijkheid tussen de kavels langsheen de Veeweidestraat. De breedte van het bouwkader (voorbouwlijn) wordt daardoor teruggebracht van 10 m naar 9 m, wat nog steeds ruim voldoende is. Zelfs een voorgevelbreedte van 8 m kan worden overwogen ten behoeve van nog ruimere bouwvrije stroken.

In de verkavelingsvoorschriften worden ook nog bijkomende voorschriften geformuleerd die de landelijkheid, evenals een kwalitatieve tuinzone bij de woning, moeten garanderen. Zo moeten onder meer alle gebouwdelen van de woning worden opgericht binnen de bouwzone. De zijdelingse bouwvrije stroken moeten te allen tijde vrij blijven van opgaande constructies. Daarnaast moet het groene karakter van de tuinzone steeds primeren en de oppervlakte aan verhardingen moet steeds beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.

Uiteindelijk zorgen de aangepaste en aangevulde verkavelingsvoorschriften ervoor dat de draagkracht van de onmiddellijke omgeving van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft niet overschreden wordt voor zowel het ruimtegebruik als de bouwdichtheid.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat:

- lot 1, met daarop een bunker, in haar huidige toestand behouden dient te blijven en dat dit lot niet in aanmerking komt voor woningbouw;
- lot 5 wordt voorzien om toegevoegd te worden aan het openbaar domein. Gezien dit reeds is eigendom is van de gemeente, is er geen sprake van een overdracht of gratis grondafstand. Een bijkomende beslissing hiervoor is niet noodzakelijk.

#### Verhardingen

De verhardingsmogelijkheden op de nieuwe kavels worden duidelijk afgebakend in de aangepaste verkavelingsvoorschriften, dit om de infiltratie van hemelwater en het groene en landelijke karakter van de nieuwe kavel en de buurt te kunnen garanderen. Uiteindelijk worden er enkel strikt noodzakelijke en functionele verhardingen toegestaan.

Alle verhardingen moeten steeds in overeenstemming zijn met de van toepassing zijnde verordeningen en alle niet verharde delen moeten steeds en volledig ingericht worden als groene tuinzones.

#### Schaal

Op de nieuwe loten kan een vrijstaande woning worden opgericht met een klassiek gabarit, door middel van een woning met platte daken die bestaat uit 2 bouwlagen onder de kroonlijst of doormiddel van een woning met een hellend dak. De voorschriften inzake gabarit worden in de aangepaste voorschriften gespecificeerd als volgt:

##### **Woning met een plat dak:**

- 1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2.
- 2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het bestaande/natuurlijke maaiveld.
- 3) De aanbouw op het gelijkvloers (vanaf 12 m) heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50 m. Dit plat dak kan niet worden ingericht als beloopbaar dakterras.

##### **Woning met een hellend dak:**

- 1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2.
- 2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,00 m gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het bestaande/natuurlijke maaiveld.
- 3) Er wordt verplicht gewerkt met een zadeldak. Gebogen daken zijn niet toegestaan.
- 4) De dakhelling bedraagt maximaal 35°.
- 5) De nok loopt evenwijdig met de bouwlijn.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

6) De aanbouw op het gelijkvloers (vanaf 12 m) heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50 m. Dit plat dak kan niet worden ingericht als beloopbaar dakterras.

Een gebruikelijke onderkeldering behoort tot de aanvaardbare mogelijkheden. Deze mag enkel rechtstreeks toegankelijk zijn vanbinnen in de woning.

Ook de mogelijkheden van een dakkapel en andere dakoverstekten (bv. luifel) worden afgebakend in de aangepaste verkavelingsvoorschriften.

Mits naleving van de aangepaste voorschriften, kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de voorgestelde schaal inpasbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet zal schaden.

#### Bodemreliëf

Voor de realisatie van de nieuwe woningen zijn er in principe geen al te aanzienlijke reliëfwijzigingen noodzakelijk.

Voor het bouwen van de nieuwe woningen zullen er logischerwijs wel aanpassingen aan het reliëf noodzakelijk zijn (bv. uitgraven van een kelder) en dus ook uitgevoerd kunnen worden. Desondanks moeten reliëfwijzigingen steeds en overal op het terrein restrictief geïnterpreteerd worden. Om die reden worden er in de verkavelingsvoorschriften duidelijke voorschriften opgenomen m.b.t. de toegelaten reliëfwijzigingen. Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan deze verkavelingsvoorschriften.

Afgegraven grond (volgens de toegelaten reliëfwijzigingen) moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt aangepast.

#### Visueel-vormelijke aspecten

Visueel-vormelijk is het belangrijk dat de toekomstige woning wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen die passend zijn binnen de omgeving. Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

#### Cultuurhistorische aspecten en erfgoed

Op het perceel, noch in de onmiddellijke omgeving zijn er cultuurhistorische aspecten aanwezig. Aan de aanvraag moest geen archeologienota worden toegevoegd.

#### Gezondheid, gebruiksgenot, hinderaspecten en veiligheid in het algemeen

De nieuwe woonkavels zullen op deze locatie geen onaanvaardbare bijkomende hinder noch veiligheidsproblemen met zich meebrengen. Ook het gebruiksgenot op de percelen en in de onmiddellijke omgeving komt niet in het gedrang met voorliggende aanvraag.

#### Ruimtelijke rendement en gewenste beleidsmatige ontwikkelingen op gemeentelijk niveau

Met voorliggend project wordt op deze locatie een aanvaardbaar ruimtelijk rendement nagestreefd. Rekening houdende met de omvang van de percelen en de bestaande ordening in de omgeving, kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het voorgestelde rendement aanvaardbaar is op deze locatie.

#### Projectgebonden bepalingen (extra voorschriften)

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Sinds enige tijd streeft de gemeente Huldenberg naar een verduurzaming van haar gebouwenpatrimonium, zowel bij bestaande als bij nieuwe woningen. Daarom worden met het oog op een duurzaam en groen project extra verkavelingsvoorschriften toegevoegd.

De gemeente wil een duurzaam gebruik van en energie en een duurzame opwekking ervan stimuleren, ook bij particuliere projecten. Daarom wordt onder meer de toepassing van duurzame energiesystemen zoveel mogelijk aangemoedigd echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving. Hiervoor worden enkele bijkomende voorschriften geformuleerd. Daarnaast zal in de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woning een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf moeten worden opgenomen waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd.

Tot slot worden er enkele bijkomende voorschriften m.b.t. de groeninrichting geformuleerd. Kwalitatieve en groene tuinzones zijn namelijk belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke woningen en deze van een ruimere woonomgeving. Daarnaast zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in de waterhuishouding van een perceel en de omgeving. In deze context is het wenselijk om ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen, zwembad, ...) maar ook voldoende en hoofdzakelijk onbebouwd, onverhard en groen blijven.

#### Conclusie

De aanvraag werd beoordeeld op basis van criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De functionele inpasbaarheid, bouwdichtheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf en visueel-vormelijke aspecten van het voorgestelde project werden in de mate van het mogelijke (afhankelijk van de relevantie) getoetst aan de omgeving. Uiteindelijk kan geconcludeerd worden dat de aanvraag met het opleggen van enkele voorwaarden en het naleven van de aangepaste verkavelingsvoorschriften in overeenstemming te brengen is met de goede ruimtelijke ordening op deze locatie.

#### Besluit van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

**Advies: voorwaardelijk gunstig.**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar/ambtenaren adviseert/adviseren op basis van bovenstaande uiteenzetting en beoordeling dat voorliggende aanvraag in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning, mits de hieronder geformuleerde voorwaarden aan de vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

Onderstaande voorwaarden, opmerkingen, aandachtspunten en lasten zijn onlosmakelijk verbonden aan de omgevingsvergunning en van toepassing op het vergunde project en aan diegene die uitvoering zal/zullen geven aan en/of gebruik zullen maken van de omgevingsvergunning.

#### Stedenbouwkundige voorwaarden en/of lasten

1. De goedgekeurde plannen en de aan deze vergunning gekoppelde voorwaarden dienen op stipte wijze te worden gevolgd.

De vergunning geldt enkel voor de aangevraagde werken/handelingen en de werken/handelingen die wijzigen tussen plannen bestaande en nieuwe toestand. Werken of handelingen die aangeduid

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

worden als reeds bestaand, worden niet beoordeeld binnen deze vergunningsaanvraag en kunnen bijgevolg ook niet als vergund beschouwd worden na afstempeling van de plannen, indien er nooit een vergunning voor werd afgeleverd.

Bij tegenstrijdigheden tussen de vergunningsbeslissing en de vergunde plannen, heeft de vergunningsbeslissing (incl. voorwaarden) altijd voorrang op de vergunde plannen.

**De voorgestelde verkavelingsvoorschriften uit de aanvraag worden integraal en volledig vervangen door de aangepaste verkavelingsvoorschriften, bijgevoegd aan deze beslissing. Deze moeten stipt worden nageleefd.**

2. Loten 1 en 5 worden uit de verkaveling gesloten. Op lot 1 blijft de bestaande bunker behouden en lot 5 wordt voorzien om mee ingelijfd te worden bij het openbaar domein. Dit is reeds eigendom van de gemeente Huldenberg.

3. Met het oog op de verkoop van de nieuwe loten en de uitvoerbaarheid van de verkaveling in het algemeen is zonder meer een (verkavelings)attest van het college van burgemeester en schepenen, verleend in toepassing van art. 4.2.16, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noodzakelijk. Dit attest kan slechts worden verleend als ALLE onderstaande voorwaarden en lasten correct en volledig werden uitgevoerd door de verkavelaar:

- a. Alle nodige **overeenkomsten met de bevoegde nutsmaatschappijen** (zie bijlagen en/of adviezen) moeten tijdig vereffend zijn zoals voorgeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alvorens de verkaveling uitvoerbaar is.
- b. Alle **gebouwen te slopen** zoals voorzien en aangeduid op het verkavelingsplan bestaande toestand.

De verkavelaar of de persoon die uitvoering wenst te geven aan deze verkaveling is gelast met het **aanleveren van de nodige bewijzen om aan te tonen dat aan alle bovenvermelde voorwaarden is voldaan**. Pas dan kan door de gemeente een verkavelingsattest worden afgeleverd in functie van de verkoop van de nieuwe loten. Met andere woorden, pas dan is de verkaveling uitvoerbaar.

4. Deze vergunning geldt ook als sloop- en afbraakvergunning voor de op heden aanwezige constructies nabij de bunker (loten 1 en 2 cfr. verkavelingsplan nieuwe toestand). **De sloop- en afbraakwerkzaamheden in functie van het bouwrijp maken van de kavels (zie ook voorwaarde 3)** moeten gebeuren volgens de 'code van de goede praktijk' (o.a. rekening houdend met en het nemen van eventuele voorzorgsmaatregelen inzake stabiliteit, goed nabuurschap, ...). Minstens volgende voorwaarden/aandachtspunten moeten daarbij stipt worden nageleefd:

- a. De bunker (lot 1) moet integraal behouden en ongeschonden blijven.
- b. De nodige maatregelen dienen te worden genomen om schade aan openbare of private eigendommen te voorkomen. De bouwheer blijft steeds verantwoordelijk voor alle schade die het uitvoeren van deze vergunning aan anderen kan toebrengen.
- c. De werken zullen derwijze uitgevoerd worden dat zij noch het vrij verkeer, noch de goede afloop der waters kunnen hinderen. Eventuele noodzakelijke toelatingen bij de gemeente moeten tijdig worden aangevraagd.
- d. Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegenis en de uitrustingen ervan, ingevolge het uitvoeren der bouwwerken en de ermede verband houdende werken, zullen worden hersteld door de zorgen en op kosten van de bouwheer.
- e. De bouwheer moet verplicht rekening houden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen:

i. Hechtgebonden asbest (vast asbest), waarbij de vezels stevig vastzitten in het dragermateriaal (bv. asbestcement golfplaten, leien of buizen) mag men zelf verwijderen indien deze in goede staat zijn. Anders worden deze best verwijderd door een aannemer waarvan de werknemers een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen met asbest' hebben dat jaarlijks opnieuw moet behaald worden.

ii. Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bijv. plaasterisolatie met juten doek rond isolatiebuizen) moet men altijd door een erkende asbestverwijderaar laten verwijderen.

Zo vermijdt men blootstelling aan asbestvezels en riskeert men geen milieuovertreding door het achterlaten van asbesthoudende afvalstoffen die uit het beschadigde of verweerde asbesthoudende materiaal kunnen vrijkomen.

#### Milieuvoorwaarden


Niet van toepassing.


#### Opmerkingen en aandachtspunten


5. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het verkrijgen van eventuele andere vergunningen of toelatingen.

6. Indien van toepassing, dient bij toekomstige projecten ondubbelzinnig aangetoond te worden dat deze in overeenstemming zijn met en voldoen aan de van toepassing zijnde hemelwaterverordeningen én met het Decreet Integraal Waterbeleid.

7. De niet bebouwde en verharde delen van de bouwloten moeten verplicht worden uitgewerkt als kwalitatieve groene tuinzone. De groenaanplantingen op het terrein moeten verplicht gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte plantensoorten, rekening houdend met de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften.

 8. De bouwheer blijft te allen tijde verantwoordelijk voor alle schade die het uitvoeren van deze vergunning aan anderen kan toebrengen, zo ook aan het openbaar domein.

 9. De gemeente kan nooit verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade door wateroverlast binnen en/of buiten het gebouw.

 10. Indien van toepassing moeten de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2 van Vlarem II (m.b.t. de afvoer van hemel- en afvalwater) strikt worden nageleefd door de bouwheer.

11. Het afval afkomstig van de bouwwerken moet worden afgevoerd conform het materialendecreet van 23 december 2011 en het besluit van de Vlaame Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaamse reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA).

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

12. Bij het verwijderen van materialen die asbest bevatten dienen de van toepassing zijnde voorschriften van VLAREM inzake het beschermen van werknemers en het vermijden van stofhinder strikt nageleefd te worden.

13. Het Burgerlijk Wetboek, in werking sinds 1 september 2021, en latere wijzigingen zijn van toepassing. De minimale afstand van bomen en hagen tot de perceelsgrens en hun hoogte is geregeld in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 3.133 en 3.134) en behoort verder niet tot de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

14. Deze omgevingsvergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed en/of rechten van derden. Voorliggende beslissing, genomen op grond van het omgevingsvergunningendecreet, doet in geen geval afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Er mogen geen nieuwe erfdienstbaarheden ontstaan naar aanleiding van deze vergunning en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden mogen niet vervallen of uitgebreid worden.

#### **Besluit**

##### Artikel 1:

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

##### Artikel 2:

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 januari 2024 het volgende:

De aanvraag ingediend door de gemeente Huldenberg voor het verkavelen van een grond, wordt vergund.

##### Artikel 3:

De voorwaarden vermeld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dienen strikt nageleefd te worden.

#### **Wetgeving en bindende bepalingen**

---

#### BIJLAGE: AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG

**VERKAVELING 2023/6/VK**  
*(referentie gemeente)*  
**OMV\_2023124219**  
*(referentie Omgevingsloket)*

---

*Dit document heeft betrekking op de omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen van gronden met referenties 2023/6/VK (referentie gemeente) en OMV\_2023124219 (referentie Omgevingsloket).*

*Voorliggende voorschriften vervangen de in de aanvraag voorgestelde voorschriften. Deze voorschriften moeten steeds samen worden gelezen met de motivering uit de afgeleverde vergunning.*

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Voorliggende verkavelingsvoorschriften zijn de enige van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften voor lot 2 (7a 90ca), lot 3 (7a 95ca) en lot 4 (11a 80ca), zoals weergegeven op het vergunde verkavelingsplan.

Lot 1 (7a 15ca) met daarop een bestaande bunker wordt uit de verkaveling gesloten. Ook lot 5 (40 ca) maakt geen deel uit van de verkaveling (wordt uitgesloten) en is bedoeld om ingelijfd te worden bij het openbaar domein (zie lasten gekoppeld aan deze verkavelingsvergunning).

## ARTIKEL 1 – BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Wonen vormt duidelijk de belangrijkste functie in deze landelijke omgeving. Op lot kan worden voorzien in de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning.</p> <p>Functies, complementair aan het wonen zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Enkel een vrij beroep of kantoorfunctie is toegelaten. Volgende complementaire functies zijn bij voorbaat uitgesloten: handel(szaak), horeca en ambacht.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen dient afgestemd te worden op de behoefte van de complementaire functie. Richtlijn: voor een ééngezinswoning worden bij voorkeur minimaal 2 autostaanplaatsen voorzien (kan inpandig).</p> <p>Aan iedere woning kan slechts één huisnummer worden toegekend en eventueel een zorgnummer ifv zorgwonen.</p>	<p>Wonen is steeds de hoofdbestemming, onder de vorm van maximaal één vrijstaande woning per lot.</p> <p>Een complementaire functie is toegelaten, hetzij enkel een vrije beroep of een kantoorfunctie én mits voldaan is aan <u>alle</u> volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) De complementaire functie mag de buurt niet hinderen via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving kunnen schaden/verstoren.</li> <li>2) Het volledige parkeergebeuren van zowel de woning als de complementaire functie moeten op eigen terrein worden opgevangen.</li> <li>3) De woonfunctie blijft altijd de hoofdfunctie.</li> <li>4) De complementaire functie heeft een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 50 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>Zorgwonen is toegelaten, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofdwoning.</p>

### 1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Kwalitatieve en groene tuinzones zijn belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke woningen en deze van een ruimere woonomgeving. Daarnaast zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in de waterhuishouding van een perceel en de omgeving. In deze context is het wenselijk om</p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte op dit lot wordt ingericht als private en uitgesproken groene tuinzone. In de tuinzone zijn ook gebruikelijke tuininrichtingen (bv. zwembad, speeltuig, terras, ...) toegestaan. Deze inrichtingen kunnen op het perceel zonder vergunning worden toegestaan indien deze volledig in overeenstemming zijn met</p>

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

<i>ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen, zwembad, ...) maar ook voldoende en hoofdzakelijk/verhoudingsgewijs onbebouwd, onverhard en groen blijven.</i>	de verkavelingsvoorschriften.
--	-------------------------------

## ARTIKEL 2 – VOORSCHRIFTEN (HOOFD)GEBOUWEN

### 2.1. TYPOLOGIE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<i>Vrijstaande woningen bepalen hoofdzakelijk het straatbeeld in deze landelijke omgeving. Deze typologie wordt dan ook logischerwijs verdergezet.</i>	Op loten 2, 3 en 4 kan maximaal 1 (één) grondgebonden en vrijstaande ééngezinswoning worden opgericht.

### 2.2. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<i>Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.</i>	De woning (incl. aanbouwen, veranda's, ...) moet steeds <u>volledig</u> worden ingeplant binnen de daartoe voorziene bouwzone, te construeren op basis van de aangepaste verkavelingsvoorschriften.
<i>De maximale bouwdiepte wordt gemeten vanaf de (voor)bouwlijn.</i>	De voorgevel neemt verplicht aanvang op de bouwlijn zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
<i>Van deze maximale bouwdieptes kan niet worden afgeweken, ook niet voor de oprichting van een overdekt terras of gelijkaardige constructies en/of andere aanbouwen.</i>	De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op het kelderniveau (volledig ondergronds – niet verplicht te voorzien) en het gelijkvloers en 12,00 m op de verdieping en het dakvolume.
<i>Onder bouwvrij wordt verstaan: vrij van iedere vorm van opgaande constructies (lees: aanbouw, carport, ...).</i>	Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen dient er een bouwvrije strook van <u>minimaal 3,50</u> m gerespecteerd te worden. Deze moeten te allen tijde bouwvrij blijven. Het oprichten van carports of andere bijgebouwen is niet toegestaan in deze zones.

### 2.3. GABARIT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<i>De woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Eventueel kan ook een kelder verdieping worden voorzien, hetzij volledig onder het maaiveld. En kelder mag niet buiten de</i>	De woning moet volledig worden ingepast binnen het maximaal toegelaten gabarit. Het maximaal gabarit moet als volgt worden 'uitgezet':

<p><i>bouwzone komen en maximaal dezelfde 'oppervlakte' hebben als de bovenliggende bouwlaag (of kleiner, niet groter).</i></p> <p><i>Voor ieder lot moet een voldoende gedetailleerde terreinopmeting gebeuren met het oog op de oprichting van een nieuwe ééngezinswoning. <u>Minstens</u> volgende referentiepunten moeten worden opgemeten (in de bestaande toestand) en vermeld zijn op plan en terreinprofielen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>as van de voorliggende weg, in het verlengde van het midden van de bouwlijn;</i></li> <li>- <i>midden van de vastgelegde voorste bouwlijn (cfr. verkavelingsplan);</i></li> <li>- <i>midden van de achterste bouwlijn (cfr. verkavelingsplan).</i></li> </ul> <p><i>De maatvoering dient verplicht te gebeuren in mTAW. Dit mag gecombineerd worden met maatvoering t.o.v. de nulpas.</i></p> <p><i>De kroonlijsthoogte wordt dus <u>niet</u> uitgezet t.o.v. de nulpas, maar vanaf het bestaande natuurlijke maaiveld op de vastgelegde bouwlijn!</i></p> <p><i>Overmaatse of veel dakkapellen zijn dus niet mogelijk.</i></p> <p><i>Dakvlakvensters ('veluxramen') zijn toegestaan aan de voor- en achterzijde van de woning.</i></p> <p><i>Bv. voor een luifel, dakrandprofiel, ... Dit steeds in functie van een architecturaal accent of om energetische redenen (bv. zonnewering).</i></p>	<p><b>Woning met een plat dak:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2.</li> <li>2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het bestaande/natuurlijke maaiveld.</li> <li>3) De aanbouw op het gelijkvloers (vanaf 12 m) heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50 m. Dit plat dak kan niet worden ingericht als beloopbaar dakterras.</li> </ol> <p><b>Woning met een hellend dak:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2.</li> <li>2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,00 m gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het bestaande/natuurlijke maaiveld.</li> <li>3) Er wordt verplicht gewerkt met een zadeldak. Gebogen daken zijn niet toegestaan.</li> <li>4) De dakhelling bedraagt <b>maximaal 35°</b>.</li> <li>5) De nok loopt evenwijdig met de bouwlijn.</li> <li>6) De aanbouw op het gelijkvloers (vanaf 12 m) heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,50 m. Dit plat dak kan niet worden ingericht als beloopbaar dakterras.</li> </ol> <p>Wanneer er gekozen wordt voor een hellend dak, <u>mag</u> de ruimte onder het hellend dak eventueel worden ingericht als een gebruikelijke woon/leefruimte van de woning (bvb. slaapkamer).</p> <p>Bij hellende daken kan een <u>bescheiden</u> dakkapel/dakuitbouw worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel in het achterste dakvlak.</li> <li>- Minstens 0,50 m achteruit t.o.v. het onderliggende gevelvlak.</li> <li>- Over een breedte van maximaal 1/3 van de betrokken gevel en op minimaal 1 m van de zijgevels.</li> <li>- De halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard.</li> </ul> <p>Gebruikelijke dakoverstekten kunnen worden toegestaan t.o.v. de onderliggende constructie, dit met een maximale oversteek van 50 cm.</p>
---	--

	Kelders mogen enkel rechtstreeks van binnen in de woning toegankelijk zijn, niet van buitenaf. Ondergrondse garages zijn eveneens niet toegestaan.
--	--

#### 2.4. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</i></p> <p><i>Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</i></p>	<p><b>Gevelmaterialen:</b> Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten.</p> <p><b>Dakvorm:</b> Zie artikel 2.3. De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.</p>

### ARTIKEL 3 – VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE/TUINZONES

#### 3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Reliëfwijzigingen moeten te allen tijde restrictief geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Dit moet duidelijk blijken en afgeleid kunnen worden uit de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.</i></p> <p><i>Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen.</i></p> <p><i>Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. Het is dan ook noodzakelijk om bij een toekomstige aanvraag voldoende terreinprofielen en plannen met hoogtematen op te maken en toe te voegen aan</i></p>	<p>In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Niveauverschillen moeten dan ook maximaal worden opgevangen in het ontwerp van de toekomstige woning.</p> <p>Indien de gemeente dit nodig acht, kunnen er steeds bijkomende terreinprofielen worden opgevraagd.</p> <p>Afgegraven grond in functie van de op te richten woningen moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor</p>

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | www.huldenberg.be | 02 688 30 40

<p>het dossier.</p> <p>Onder strikt noodzakelijke toegangen wordt in principe verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oprit tussen straat en voorgevel van maximaal 3,00 m breed.</li> <li>- Een toegangspad tussen straat en voordeur van maximaal 1,50 m.</li> </ul> <p>Een terreinnormalisatie in de volledige voortuinstrook of over de volledige voorgevelbreedte is niet toegestaan. Daar waar genormaliseerd wordt, worden natuurlijke overgangshellingen gecreëerd naar het bestaande en te behouden maaiveldniveau.</p> <p>De noodzaak van eventuele keerelementen zal steeds moeten blijken uit de aanvraag. Dit impliceert aldus een uitgebreide motivatie van de noodzaak tot plaatsing van keerelementen.</p>	<p>aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt aangepast.</p> <p>Enkel in functie van de strikt noodzakelijke toegangen en aansluitend op de woning zijn beperkte terreinnormalisaties toegestaan in aansluiting op de rest van de bestaande maaiveld, voor zover deze op geen enkele wijze schade kunnen berokkenen aan de aanpalende eigendommen. Elders op het terrein zijn er sowieso geen reliëfwijzigingen toegestaan op minder dan 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Verder moet het reliëf in de voortuinstrook integraal behouden blijven. Toegangen moeten dan ook maximaal worden ingewerkt in het reliëf/met het reliëf mee.</p> <p>Het reliëf in de bouwvrije zijtuinstroken en in de achtertuinzone moet integraal behouden blijven. Het afgraven en/of ophogen en/of nivelleren in functie van esthetische en/of praktische redenen is hier niet toegestaan. Enkel onmiddellijk aansluitend op de zijgevels is over een breedte van maximaal 1,00 m (gemeten vanaf de zijgevel) een beperkte normalisatie toegestaan waarbij een zachte/glooiende helling/overgang wordt gerealiseerd naar het bestaande en te behouden maaiveld in de zijtuinstroken.</p> <p>In functie van onder meer een aansluitend terras op de woning mag achteraan en aansluitend op de achtergevel eveneens een beperkte terreinnormalisatie worden doorgevoerd. Dit over een maximale diepte van 4,00 m, gemeten vanaf de achtergevel en maximaal over de achtergevelbreedte. Nadien moeten natuurlijke overgangshellingen worden gecreëerd naar het te behouden reliëf van de zij- en achtertuinzones.</p> <p>Niveauverschillen worden maximaal opgevangen met natuurlijke hellingen/zachte glooiingen. Het plaatsen van keerelementen moet worden beperkt tot een absoluut minimum en is enkel mogelijk wanneer dit strikt noodzakelijk is. Keerelementen mogen maximaal 15 cm uitsteken boven het aansluitende maaiveld (helling) en</p>
---	---

	<p>moeten volledig worden ingegroend zodoende deze niet meer zichtbaar zijn.</p> <p>Esthetische of praktische redenen zijn geen argumenten om (meer) reliëfwijzingen toe te staan op een perceel.</p> <p>Reliëfwijzigingen mogen nooit leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende percelen of het openbaar domein.</p>
--	---

### 3.2. VERHARDINGEN EN ANDERE (OPGAANDE) CONSTRUCTIES

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden (minimum aan verhardingen en constructies), zeker in deze uitgesproken landelijke omgeving.</i></p> <p><i>Hier kunnen dus onder meer geen carport of woningaanbouwen worden opgericht. Ook al zijn deze vrijgesteld van de vergunningsplicht of kunnen deze gebeuren via een melding.</i></p> <p><i>Onder 'allerhande kleine tuinconstructies' wordt verstaan: tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, bescheiden speeltoestellen, ... + ook de fiets- en/of afvalberging zoals vermeld in artikel 4.3.</i></p>	<p>Buiten de bouwzone van de woning (incl. de niet benutte oppervlakte van de bouwzone) moeten de oppervlaktes aan verhardingen, bijkomende constructies en infrastructuur in de tuinzones (voor-, zij- en achtertuin) beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke.</p> <p>De gebruikelijke tuininrichtingen zoals vermeld in het van toepassing zijnde vrijstellingsbesluit zijn mogelijk in de tuinzones, hetzij rekening houdende met de onderstaande restricties/voorschriften:</p> <p><b>Bijgebouwen en opgaande constructies:</b> In de voor- en zijtuinstroken zijn geen opgaande constructies/bijgebouwen mogelijk (muv een eventuele afval- of fietsenberging, conform artikel 4.3.).</p> <p>In de achtertuinzone kan maximaal één vrijstaand bijgebouw worden opgericht, enkel in functie van een tuinberging en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting is vrijgesteld van vergunning conform het vrijstellingsbesluit (tenzij anders vermeld in de verkavelingsvoorschriften)</li> <li>- Het bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3,50 m (gemeten tussen bestaande maaiveld en hoogste punt)</li> <li>- Gevelafwerking: vrij te kiezen, passend bij het architecturale concept van de woning en passend binnen de landelijke omgeving.</li> <li>- Maximale oppervlakte : 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>