

Akte: neerlegging verkaveling.
tk/2150393

Datum: 27.8.2015
Rep.nr.: 895.

bijlagen: verkavelingsvergunning, VCRO-attest, stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsplan, notulen algemene vergadering Kerkfabriek

Het jaar tweeduizend vijftien.

De zevenentwintigste augustus.

Voor mij, **Wim VANBERGHEN**, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Deflander & Vanberghen, geassocieerde notarissen", met zetel te Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 106.

Is verschenen:

"KERKFABRIEK VAN DE PAROCHIE SINT-NIKLAAS TE HERENTALS/MORKHOVEN", met zetel te 2200 Herentals, Wiekevorstseweg 26.

Alhier vertegenwoordigd door:

1. De heer BOUWEN Alphonsus Josephus Antonius, geboren te Morkhoven op 11 april 1945, nationaal nummer 45.04.11-183.72, wonende te 2200 Herentals (Morkhoven), Wiekevorstseweg 26, in zijn hoedanigheid van voorzitter van voormelde kerkfabriek.
2. de heer T'SEYEN Luc Alfons Maria, geboren te Morkhoven op 13 februari 1960, nationaal nummer 60.02.13-369.30, wonende te 2200 Herentals (Morkhoven), Molenstraat 51 bus 101, in zijn hoedanigheid van secretaris van voormelde kerkfabriek.

Beiden benoemd tot hun respectievelijke functie bij besluit van 9 april 2014, en bevoegd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 30 mei 2012, van welk besluit een afschrift aan deze akte zal gehecht blijven ten administratieve titel.

NEERLEGGING VERKAVELINGSVERGUNNING

De comparant, hierna ook genoemd "de verkavelaar", heeft mij notaris verzocht om ter voldoening aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 15 mei 2009 een akte op te stellen van de volgende verklaringen en vaststellingen, te weten:

1. Eigendomsverklaring.

De comparant verklaart eigenaar te zijn van de volgende onroerende goederen:

Beschrijving van de goederen: gemeente HEIST-OP-DEN-BERG - zesde afdeling (Booischoot):

1. Een perceel grond (kadastraal gekend als "bouwland), gelegen ter streke "De Lichten", kadastraal bekend sectie D, nummer 208/E, met een oppervlakte volgens kadaster van drieëndertig are vijfenvijftig centiare (33a55ca).
2. Een perceel grond (kadastraal gekend als "bouwland), gelegen ter streke "De Lichten", kadastraal bekend sectie D, nummer 208/F, met een oppervlakte volgens kadaster van negen are negenentachtig centiare (9a89ca).

Voorschreven goederen zijn volgens titel beiden gekend onder sectie F, deel van nummer 208/A.

Eigendomstitel.

Voorschreven goederen horen sedert meer dan dertig jaar toe aan de overdrager in deze.

2. Verkavelingsvergunning.

Er werd een verkavelingsvergunning afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij het Departement RWO - Ruimtelijke Ordening Antwerpen op 26 oktober 2012, onder referte 5.00/12014/420460.2, welke betrekking heeft op het vormen van zes loten voor vrijstaande bebouwing.

3. Verkaveling.

Ingevolge voormelde verkavelingsvergunning de dato 26 oktober 2012 werden voorschreven goederen verkaveld als volgt:

gemeente HEIST-OP-DEN-BERG - zesde afdeling (Boischot):

Kavel 1: Een perceel bouwgrond gelegen aan de nieuw ontworpen straat genaamd "Elsschot", volgens titel sectie D, deel van nummer 208/A, volgens recente kadastrale legger en het nagemeld metingsplan bekend sectie D, nummer 208/F, met een oppervlakte volgens meting van tien are zeven centiare (10a07ca), aangeduid als lot 1B op het hierna vermelde metingsplan.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie D, nummer 961/F/P0000.

Kavel 2: Een perceel bouwgrond gelegen aan de nieuw ontworpen straat genaamd "Elsschot", volgens titel sectie D, deel van nummer 208/A, volgens recente kadastrale legger en het nagemeld metingsplan bekend sectie D, deel van nummer 208/E, met een oppervlakte volgens meting van zes are negen centiare (6a09ca), aangeduid als lot 2B op het hierna vermelde metingsplan.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie D, nummer 961/K/P0000.

Kavel 3: Een perceel bouwgrond gelegen aan de nieuw ontworpen straat genaamd "Elsschot", volgens titel sectie D, deel van nummer 208/A, volgens recente kadastrale legger en het nagemeld metingsplan bekend sectie D, deel van nummer 208/E, met een oppervlakte volgens meting van vijf are zesennegentig centiare (5a96ca), aangeduid als lot 3B op het hierna vermelde metingsplan.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie D, nummer 961/N/P0000.

Kavel 4: Een perceel bouwgrond gelegen aan de nieuw ontworpen straat genaamd "Elsschot", volgens titel sectie D, deel van nummer 208/A, volgens recente kadastrale legger en het nagemeld metingsplan bekend sectie D, deel van nummer 208/E, met een oppervlakte volgens meting van zeven are zeventien centiare (7a17ca), aangeduid als lot 4B op het hierna vermelde metingsplan.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie D, nummer 961/B/P0000.

Kavel 5: Een perceel bouwgrond gelegen aan de nieuw ontworpen straat genaamd "Elsschot", volgens titel sectie D, deel van nummer 208/A, volgens recente kadastrale legger en het nagemeld metingsplan bekend sectie D, deel van nummer 208/E, met een oppervlakte volgens meting van zeven are negentien centiare (7a19ca), aangeduid als lot 5B op het hierna vermelde metingsplan.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie D, nummer 961/C/P0000.

Kavel 6: Een perceel bouwgrond gelegen aan de nieuw ontworpen straat genaamd "Elsschot", volgens titel sectie D, deel van nummer 208/A, volgens recente kadastrale legger en het nagemeld metingsplan bekend sectie D, deel van nummer 208/E, met een oppervlakte volgens meting van zeven are tien centiare (7a10ca), aangeduid als lot 6B op het hierna vermelde metingsplan.

Met gereserveerde perceelsidentificatie sectie D, nummer 961/D/P0000.

Plan.

Wat de oppervlakte, afmetingen en perceelscheidingen betreft, dienen partijen zich te houden aan het metingsplan, opgemaakt door de heer Koen Vaes, landmeter-expert te Heist-op-den-Berg, op 23 oktober 2014.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder nummer 12006-10239 en werd, naar verklaring van partijen, sindsdien niet meer gewijzigd.

Het plan wordt – na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend – aan deze akte gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4e lid van de Hypotheekwet.

4. Bijlagen.

Naast voormeld opmetingsplan, dat wordt aangehecht zoals voormeld, worden overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening als bijlagen aan deze akte gehecht, om er samen mee te worden geregistreerd en overgeschreven:

- a) de verkavelingsvergunning de dato 26 oktober 2012
- b) de stedenbouwkundige voorschriften
- c) het VCRO-attest de dato 9 december 2014.

Ontslag.

De comparanten verklaren de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen ener ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte.

Bekwaamheid.

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schulden-regeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

Bevestiging identiteit.

1. De instrumenterende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de comparanten hem bekend zijn, of hem werden aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart, verblijfskaart of paspoort.
2. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in het rijksregister of trouwboekje, of bij ontstentenis op de identiteitskaart, verblijfskaart, paspoort of uittreksel uit de registers van de burgerlijke stand.
3. Ondergetekende notaris bevestigt dat hij de verschijning en de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de rechtspersonen heeft gecontroleerd aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Slotbepalingen.

1. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet, en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte, en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.
3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
4. De gehele akte werd door ons, notaris, ten behoeve van comparanten toegelicht.

Recht op geschrift (wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt vijftig euro (€50,00).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Oud-Turnhout, op datum als voormeld.

Na algehele voorlezing en toelichting van alles wat hierboven staat hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen.



Afdeling Bouw en Milieu

contactpersoon | Marlo Rosé
telefoon | 015 23 74 11
fax | 015 23 74 19
e-mail | bouwenmilieu@heist-op-den-berg.be
adres | Gemeentehuis
Leopoldlei 40
2220 Heist-op-den-Berg

SUC-6 NV
Atealaan 9
2270 Herenthout

uw bericht van uw kenmerk ons kenmerk Heist-op-den-Berg
2012/32/mro 9 december 2014

VERKOOPBAARHEIDSATTEST 6 kavels Elsschot (nieuwe insteekweg tussen Pijpelstraat & Vinkenlaan)

Geachte

In navolging tot uw vraag omtrent afgifte van een attest cfr. art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, met het oog op de uitvoering van de verkaveling voor een terrein langs ELSSCHOT te 2221 Boofschot, 6^{de} afdeling, sectie D nr. 208A, verstrekken wij u de onderstaande informatie. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 26 oktober 2012.

De verkavelingsvoorwaarden werden als volgt nageleefd:

- Op 24 november 2014 werd de akte voor de gratis grondafstand van de grondgedeelten ter inlijving in het openbaar domein (stratentracé) verleden op het gemeentehuis (notaris Heylen). Het gaat om grondgedeelten van 121 m², 2.758 m² en 21 m². Dit is een grondafstand ter inlijving bij het openbaar domein inclusief de terreinen aan het centrale plein. De gronden ter hoogte van de insteekweg richting Pijpelstraat (voorheen eigendom kerkfabriek Herentals) werden al aan de gemeente overgedragen;
- Het terrein is bouwrijp gemaakt en de vroegere constructies werden afgebroken;
- Op 7 mei 2014 heeft de verkavelaar de benodigde financiële verplichtingen ten aanzien van Eandis volbracht (99.504,26 euro). Dit bedrag is voor de gehele Elsschot-verkaveling (24 loten, dus inclusief verkavelingen 2012/01 & 1964/34(3)/B).
- Op 30 april 2014 heeft Pidpa-waterleiding de effectieve offerte verzonden aan de verkavelaar. Het gaat om 47.179,27 euro. Dit bedrag is voor de gehele Elsschot-verkaveling (24 loten, dus inclusief verkavelingen 1964/34(3)/B & 2012/01). Op 8 mei 2014 heeft Pidpa-waterleiding bevestigd dat de verkavelaar het gevraagde bedrag heeft overgemaakt aan Pidpa-waterleiding voor de uitbreiding van haar leiding ter hoogte van de verkavelingen. De werken zijn in goede orde uitgevoerd. Voorwaarde 4 werd uitgevoerd.
- Op 8 juli 2014 bevestigt Telenet de betaling vanwege de verkavelaar (brief met kenmerk 1069867). Het gaat om een bedrag voor de gehele Elsschot-verkaveling (24 loten, dus inclusief verkavelingen 1964/34(3)/B & 2012/01). Alle verplichtingen ten aanzien van de televisiedistributiemaatschappij werden nageleefd;
- De nodige aansluitingen liggen klaar voor de verkaveling (DWA/RWA);
- De wegen- en rioleringswerken zijn op vrijdag 24 oktober voorlopig opgeleverd;
- De verkavelaars hebben op 6 oktober 2014 3.000 euro gestort in de gemeentekas ter betaling van de toezichtskosten van de technische dienst.

In tegenstelling tot het schrijven van SUC-6 NV (d.d. 31 maart 2014) dient Belfius Bank NV nog de nodige gelden te gebruiken uit het hypothecair krediet (28 maart 2014 - kenmerk Belfius Bank NV) om de betalingen voor groenaanleg en andere eventuele infrastructuurwerken uit te voeren.

Grontmij NV dient ook betaald te worden tot de definitieve oplevering der werken (erelonen).

81.



Onder deze omstandigheden (en onder voorbehoud dat de resterende betalingen voor infrastructuur, groen en erelonen ontwerper tot de definitieve oplevering effectief worden uitgevoerd) kan dus overgegaan worden tot de verkoop/vervreemdingen van het gehele verkavelingsterrein en zijn 6 bouwgronden, zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

We hopen u met dit verkoopbaarheidsattest van dienst te zijn geweest.

Met hoogachting

Hans Welters

Secretaris ad.

Namens het schepencollege

Wim Van den Bruel

Schepen afgevaardigd



(8)

861 10/2012

Model III

DEPARTEMENT RWO - RUIMTELIJKE ORDENING ANTWERPEN

5.00/12014/420460.2

VERKAVELINGSVERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door Koen Vaes gevolmachtigde voor Kerkfabriek van de parochie Sint-Niklaas te Herentals, met als adres Hollestraat 32B te 2220 HEIST-OP-DEN-BERG ontvangen op 14/06/2012.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Pijpelstraat zn / Vinkenlaan zn te 2220 HEIST-OP-DEN-BERG en met als kadastrale omschrijving 6 afd., sectie D, nummer(s): 208E, 208F HEIST-OP-DEN-BERG

Het betreft een aanvraag tot verkavelingsaanvraag voor 6 kavels voor open bebouwing.

Deze aanvraag wordt onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is ontvankelijk bevonden op basis van artikel 4.7.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De dossiergegevens van de ingediende aanvraag laten een onderzoek ten gronde toe, gelet op de dossiersamenstelling van deze aanvraag:

Het project noodzaakt de aanleg of de wijziging van bestaande gemeentewegen. De gemeenteraad van HEIST-OP-DEN-BERG besloot in vergadering van 16/10/2012 tot aanvaarding van de nieuwe wegen.

De aanvraag voldoet ook aan de ontvankelijkheidsvereisten voor:
- de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de aanpassing van bestaande.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert haar standpunt als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen in het bij Koninklijk Besluit van 23/02/1981 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Het Raam" in een zone bestemd voor vrijstaande bebouwing (artikel 2). De aanduidingen op en voorschriften gevoegd bij dit bijzonder plan van aanleg zijn van toepassing bij de beoordeling van deze aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van vermeld bijzonder plan van aanleg.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Niet van toepassing.

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen van HEIST-OP-DEN-BERG werd om advies gevraagd. Het heeft op 26/09/2012 volgend advies uitgebracht: gunstig onder voorwaarde.

Op 18/07/2012 heb ik advies gevraagd aan Vlaamse Milieumaatschappij.
Dit advies werd ontvangen op 03/08/2012 en is gunstig onder voorbehoud.

Op 18/07/2012 heb ik advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed.
Dit advies werd uitgebracht op 22/08/2012 en ontvangen op 23/08/2012.
Het advies is gunstig.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 26/07/2012 tot 27/08/2012. Er werden 3 identieke bezwaren ingediend. De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- Het verkavelingsontwerp vermeldt dat het wegtracé A-B-C-D-E-F (rotonde) en de groenzone niet mee aangelegd zal worden en later te realiseren is. De bezwaarindieners willen de garantie dat de betrokken grond hiervoor tot aan de grens met hun eigendom, wordt afgestaan aan de gemeente. Zij wensen de garantie dat, bij een later in te dienen verkaveling van hun achterliggende gronden, geen vergoeding meer verschuldigd is voor de kosten (wagonswerken, rolbruggenwerken, nutsvoorzieningen...) die betrekking hebben op het huidige verkavelingsontwerp.

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Uit de gegevens gevoegd bij het advies van het college van burgemeester en schepenen kan worden opgemaakt dat de gemeenteraad in zitting van 17 april 2012 het stratenracé van de nieuwe verbindingsstraat en de uitrusting ervan goedgekeurd heeft mits de voorwaarde dat de stroken grond die gelegen zijn binnen de ontworpen straten en de gronden die gelegen zijn ter hoogte van een in een later aan te vragen verkavelingsfase aan te leggen centraal pleinje, gratis wordt afgestaan aan de gemeente en dit voorafgaand aan de uitvoering van de verkaveling (verkaveling Van Zand).

Betreffende voorliggende verkaveling werden de gronden gelegen binnen het openbaar domein (vanaf de Pijpelstraat tot het centraal pleinje) reeds aan de gemeente afgestaan bij notariële akte van 25/10/2011.

Bij de toekomstige verkavelingsaanvragen van het binnengebied (kant Vinkenlaan) zullen de voorgestelde kavels grenzen aan het openbaar domein.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

HISTORIEK

Op 12/08/2012 werd aan Van Zand Andy een verkavelingsvergunning afgegeven voor 15 kavels langs een ontworpen weg, aansluitend aan de verkaveling in aanvraag.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand: uit de gegevens gevoegd bij de aanvraag kan het volgende worden opgemaakt: de aanvraag is gelegen in de deelgemeente Booischot –gehucht Pijpelheide- op ca. 1 km van het eigenlijke centrum van dat gehucht. De omgeving bestaat overwegend uit vrijstaande woningen al dan niet deel uitmakend van vergunde verkavelingen. De te verkavelen percelen bevinden zich in een binnengebied tussen de Pijpelstraat en Vinkenlaan
- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: de aanvraag betreft een verkaveling van 8 kavels langs een nieuw aan te leggen weg. De ontworpen kavels hebben een oppervlakte tussen 595m² en 1.040m² en een minimum breedte van 15 meter en zijn bestemd om te worden bebouwd met vrijstaande woningen en afzonderlijke bijgebouwen. De nieuw aan te leggen weg heeft een breedte van 5 meter uit asfalt met onderliggende rolering en aan weerszijden een open afwateringsgracht wat de totale rooilijnbreedte op 12m brengt.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Uit het advies van Vlaamse Milieumaatschappij kan worden opgemaakt dat de voorliggende aanvraag geen significante schadelijke gevolgen zal hebben voor het aspect grondwaterstroming. Het gevraagde is tevens in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid.

NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJKING VAN EEN SOCIAAL OF BESCHIEDEN WOONAANBOD

Niet van toepassing.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

- functionele inpasbaarheid: uit de plannen en gegevens gevoegd bij de aanvraag kan worden opgemaakt dat de aanvraag de verdere ontwikkeling van een binnengebied boogt en aansluit bij een eerdere afgesloten verkavelingsvergunning (Van Zand). De aanvraag voldoet aan de visie qua inrichting van het bijzonder plan van aanleg en is hiermee in overeenstemming. Deze aanvraag wordt dan ook functioneel inpasbaar en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht
- mobiliteitsimpact: de nieuw aan te leggen weg wordt voorzien van wegversmallingen langs beide toegangen tot de verkaveling; tevens wordt door het gemeentebestuur vooropgesteld dat de verkaveling wordt ingericht als zone 30 met bijhorende faciliterende inrichtingen waardoor het gebruik van de wet als slulpweg wordt ontmoedigd wat de plaatselijke mobiliteit ten goede komt
- schaal: de schaal en grootte van de aanvraag is vergelijkbaar met wat in de ruime omgeving reeds voorkomt en wordt dan ook aanvaardbaar geacht. Het project integreert zich op aanvaardbare wijze in de omgeving
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: het betreft een vrij te ontwikkelen binnengebied in overeenstemming met de aanduidingen van het bijzonder plan van aanleg, de bouwdichtheid van de omgeving wordt gerespecteerd
- visueel-vormelijke elementen
- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing
- het bodemprofiel: uit de gegevens gevoegd bij de aanvraag kan worden opgemaakt dat het terrein quasi vlak gelegen is tussen de twee bestaande straten; enkel voor het uitvoeren van de wegenwerken zal het reliëf tijdelijk worden gewijzigd



- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De gemeenteraad van HEIST-OP-DEN-BERG besloot op 16/10/2012 tot aanvaarding van de aanleg van nieuwe wegen of tot wijziging van de bestaande wegen. De gemeenteraad legde bijzondere voorwaarden op in haar beslissing. Deze zullen als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenvermelde beoordeling kan worden geconcludeerd dat het gevraagde in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden), met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG WORDT OP 26 OKT. 2012 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager voor de loten 1 tot en met 6, die er toe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

- voldoen aan de bepalingen van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- rekening houden met en voldoen aan alle voorwaarden vermeld in het advies d.d. 25/09/2012 van het college van burgemeester en schepenen
- voldoen aan de voorwaarden vermeld in het besluit van 16/10/2012 van de gemeenteraad
- voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij

de volgende voorschriften te doen naleven: artikel 2 van de voorschriften gevoegd bij het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg "Het Raam" zijn van toepassing voor bebouwing van de kavels.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

Gelet op de dossiersamenvatting is deze verkavelingsvergunning tevens de stedenbouwkundige vergunning voor:

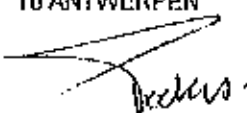
- de aanleg van de op het verkavelingsplan aangeduide wegen.

De houder van deze verkavelingsvergunning brengt het college van burgemeester en schepenen van HEIST-OP-DEN-BERG en de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar onverwijld op de hoogte van de start der werken ter uitvoering van de hoger vermelde voorwaarden.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. het college van burgemeester en schepenen van HEIST-OP-DEN-BERG,
2. Vlaamse Milieumaatschappij
3. Onroerend Erfgoed

To ANTWERPEN


Do gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,
Viki Peeters



Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de opheffing van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dienengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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



§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig worden bevonden.

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

Openbaarheid van de vergunning

Art. 4.7.26. §1. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

1° (...)

6° een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen;

7° de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 4.2.16. §1. Een kavel uit een voorgunde 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 verleend.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenwetboek, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleend 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. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;
- 4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.8.1. Er wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

Art. 4.8.2. De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van:

- 1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;
- 2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as-bultattest;
- 3° registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als "vergund geacht" wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning of van het as-bultattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

5° de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.10, §1, derde lid;

6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.10, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

1° wat betreft vergunningsbeslissingen:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;

2° wat betreft validatoringsbeslissingen:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;

3° wat betreft registratiebeslissingen:

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
- b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

De Vlaamse Regering bepaalt de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden. Zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij het Agentschap R-O Vlaanderen. Zo worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statsieken 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.

Zoekadres

De teksten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op de hot adres: www.ruimtelijkeordening.be.

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

AANWEZIG: Luc Vleugels - burgemeester
Jef Marien, Patrick Feyaerts, Eric Verbist, Carl Verelst, Nand Blauwens,
Anja Van Dyck, Hans Welters, Dirk Van Noten - schepenen
Annick Van Woensel - secretaris wnd.

AFWEZIG MET KENNISGEVING: Erna Van den Wouwer - secretaris

VERKAVELING - ADVIES
(GUNSTIG ONDER
VOORWAARDEN -
BIJZONDERE
PROCEDURE) - 6 KAVELS
- KERKFABRIEK SINT-
NIKLAAS TE HERENTALS -
ELSSCHOT BOOISCHOT,
2012/32/mro

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van volgend verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar met betrekking tot een verkavelingaanvraag van landmeter Koen Vaes, Hollestraat 32B te 2220 Heist-op-den-Berg, daartoe gevolmachtigd door de Kerkfabriek van de Parochie Sint-Niklaas te Herentals, voor een terrein gelegen onder de deelgemeente Booschot langs Elsschot (nieuwe nog aan te leggen verbindingsweg tussen Pijpelstraat en Vinkenlaan, kadastraal 6° afd. sectie D nrs. 208 E en 208 F.

4/ 1 kl.
1 B&M
1 RO Antwerpen
1 c.v.g.r.

DEEL 1: Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en vigerende wetgeving

1.a. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen.

Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

Het goed is volgens het gewestplan Mechelen (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976) gelegen in woongebied.

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

De aanvraag is gelegen in het op 23 februari 1981 bij koninklijk besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (BPA) "HET RAAM", plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing (art. 2).

De aanvraag is niet gelegen binnen de begrenzingen van een goedgekeurde verkaveling.

Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:

De voorschriften van het BPA "HET RAAM" zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

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

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHIEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: overwelven van baan-
grachten

1.b. Andere voorschriften en decreten (zoals Onroerend Erfgoed, natuurwetge-
ving, ...)

Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezicht

Niet van toepassing.

Watersloets

Het behoort zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal
waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel
B, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de
watersloets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen
enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar
uiteindelijke beslissing.

Andere

Niet van toepassing.

1.c. Interne adviezen

Alle adviezen werden ingewonnen n.a.v. de verkaveling "Van Zand" (kenmerk ge-
meente 2012/01).

In toepassing van artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een
advies ingewonnen van de gemeentelijke afdeling Technische Zaken. Op 21 mei 2012
wordt per mail een gunstig advies verstrekt.

In toepassing van artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een
advies ingewonnen van de gemeentelijke vrijwillige brandweer. Op 30 januari 2012
wordt een gunstig advies verstrekt (B0092/03).

In toepassing van artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een
advies ingewonnen van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar. Op 20 februari 2012
wordt een gunstig advies verstrekt met volgend besluit: "De dienst Mobiliteit verleent
gunstig advies voor de woonverkaveling voor het gebied tussen Vinkenlaan en Pipel-
straat op voorwaarde dat deze ingericht wordt als zone 30 met inbegrip van de inrich-
tingsprincipes bij het binnenrijden van de verkaveling zoals opgelegd door de gemeen-
te."

1.d. Externe adviezen

In toepassing van artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden
eveneens bij de verkaveling "Van Zand" adviezen ingewonnen van Onroerend Erfgoed
Antwerpen (geen bezwaar vanuit standpunt Onroerend Erfgoed - aspect archeologie),
Pidpa (uitbreiding van de waterleiding nodig), Pidpa-HidroRio (rotering volgens de
technische studie van ontwerper Grontmij 260337), Eandis (kosten Eandis- infrastruc-
tuur) en Telenet (kosten ICS-distributie).

1.e. advies van de GECORO

Niet van toepassing.

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

1.f. Procos-verbaal van openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden gedurende de periode van 26 juli 2012 tot en met 27 augustus 2012. De verkavelingsaanvraag valt immers onder de aanvragen die openbaar moeten worden gemaakt. Er werden DRIE (3) bezwaarschriften ingediend.

DEEL 2: Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

2.a. Beschrijving van de aanvraag

Het betreft het verkavelen van een 4.390 m² groot eigendom in 6 kavels voor vrijstaande ééngesinswoningen gelegen in het BPA "Het Raam", plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing.

De zone voor de eerlang aan te leggen wegenis (ontworpen straat D) is ondertussen reeds aan de gemeente afgestaan.

De 6 kavels met nieuwbouwwoningen situeren zich langs een nieuw aan te leggen verbindingsweg 'Elsschot' tussen de Pijpelstraat en de Vinkenlaan. Het betreft dus naast te verkaveling "Van Zand" (15 kavels) een tweede grootschalige ontwikkeling van dit binnengebied te Booischoot.

Alle loten beschikken over een houwstreek voor hoofdgebouwen met een bouwdiepte van maximaal 17 meter. De nieuwbouwwoningen kunnen maximaal opgericht worden met twee volwaardige bouwlagen en een schuin dak (tot maximum 11 meter nokhoogte).

De zone voor openbaar domein wordt ingericht volgens de technische studie van het door de gemeente aangestelde studiebureau Grontmij (technisch dossier van de infrastructuurwerken, wegenis- en rioleringswerken, waterhuishouding en de aanpassingswerken buiten de verkaveling). Niettegenstaande al eerder een verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor de 15 kavels in de private verkaveling "Van Zand" wordt de verbindingsweg tussen Pijpelstraat en Vinkenlaan alvast in één aanneming aangelegd.

2.b. Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen)

De aanvraag is principeel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften van het geldende BPA.

De aanvraag situeert zich in een binnengebied, langs een nieuw aan te leggen gemeenteweg (openbaar domein na oplevering der werken).

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften.

2.d. Beoordeling van de interne adviezen

Niet van toepassing.

2.e. Beoordeling van de externe adviezen

Niet van toepassing.



Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

2.f. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek ingericht 26 juli 2012 tot en met 27 augustus 2012 waarbij 3 identieke bezwaarschriften werden ingediend. De bezwaarschriften werden als volgt geformuleerd:

- "Op het boven vernoemde verkavelingsontwerp staat dat het wegtracé "A-B-C-D-E-F" (rotonde) en de groenzone niet mee aangelegd zal worden en later te realiseren is. Op de Afdeling Bouw & Milieu hebben wij mondeling te horen gekregen dat, de verkavelaars Van Zand enerzijds en verkavelaars kerkfabriek (vertegenwoordigd door landmeter Vaes) anderzijds, deze betrokken grond kosteloos dient af te staan aan de gemeente Heist-op-den-Berg. Hierbij willen wij de garantie krijgen dat de grond zal afgestaan worden tot aan de grenzen van de betrokken percelen langs het wegtracé A-B-C-D-E-F zodat wij, de betrokken elgenaars (Vinkenlaan) ook de garantie krijgen om op een later tijdstip zelf allen samen of sommige een verkavelingsaanvraag tot het verkavelen van onze betrokken achterliggende gronden kunnen indienen. Tovens vragen wij dat, bij een eventuele verkaveling door ons op een later tijdstip van onze achterliggende gronden grenzend aan huidig verkavelingsontwerp, geen vergoeding meer verschuldigd zijn voor de kosten (wegenswerken, rioleeringswerken, nutsvoorzieningen enz...) die betrekking hebben op het huidig verkavelingsontwerp van kerkfabriek".

Volgend standpunt wordt ingenomen met betrekking tot het ingediende bezwaarschrift:

"Het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard en wordt niet verder weerhouden. De gemeenteraad heeft in zitting van 17 april 2012 het stratentracé van de nieuwe verbindingsstraat Elsschot (rooilijnbreedte van 12 meter) en de uitrusting ervan goedgekeurd mits de voorwaarde dat de stroken grond die gelegen zijn binnen de ontworpen straten A en B (grootte van 2.587 m²) en de gronden die gelegen zijn ter hoogte van en in een later aan te leggen verkavelingsfase aan te leggen centraal pleintje (grootte van 374 m²) - en zoals in geel aangeduid op het verkavelingsontwerp, gratis wordt afgestaan aan de gemeente, en dit voorafgaand aan de uitvoering van de verkaveling. Het is dus duidelijk dat de betrokken gronden gelegen ter hoogte van het centrale pleintje na oplevering der werken tot het openbaar domein zullen behoren (deel private verkaveling "Van Zand"). Betreffende de verkaveling der kerkfabriek werden de gronden gelegen binnen het openbaar domein (vanaf de Pijpelstraat tot het centrale pleintje) en met een oppervlakte van 2.116 m² reeds aan de gemeente afgestaan en dit bij notariële akte van 25 oktober 2011. In die zin zullen bij toekomstige verkavelingsfasen van het binnengebied (kant Vinkenlaan) percelen kunnen voorgesteld worden die reiken tot aan het openbaar domein. Evenwel zal er dan wel inrichting moeten gegeven worden aan het openbaar domein; d.w.z. aanleg van het eigenlijke pleintje, volledige groenzone, plaatselijke uitbreiding riolering, nutsvoorzieningen en openbare verlichting. Het is uiteraard zo dat bij een volgende verkavelingsfase enkel die verkavelingswerken en infrastructuurvoorzieningen worden verrekend die betrekking hebben op de desbetreffende verkavelingsfase en voorliggend openbaar domein (weg en groenzone)".

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

2.g. Historiek

- Weigering van de aanvraag (kerkfabriek St-Niklaas uit Morkhoven) tot verkavelingsvergunning van 4 april 1978 (kenmerk gemeente 1977/66) na een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 28 maart 1978 (referte Ruimtelijke Ordening Antwerpen 042/460) omwille van volgende reden: De vergunning moet worden geweigerd: het ontwerp brengt het toekomstig BPA van het gebied dat in onderzoek is in het gedrang aangezien het terrein wordt getroffen door het tracé van een ontworpen straat (perceel nr. 208A);
- Aanvraag van een verkavelingsvergunning door de gebroeders Van Zand voor 15 loten vrijstaande ééngezinswoningen op 27 oktober 2010. Deze aanvraag werd door de aanvragers ingetrokken op 22 februari 2011 (kenmerk gemeente 2010/46);
- Aanvraag van een verkavelingsvergunning door kerkfabriek St-Niklaas uit Morkhoven voor op 28 januari 2011 (onvolledigheidsverklaring van 3 februari 2011) (kenmerk gemeente 2011/06);
- Verkavelingsvergunning van 12 juni 2012 voor het verkavelen van het terrein in 15 kavels voor vrijstaande ééngezinswoningen (verkaveling Van Zand, dossier gemeente 2012/01);

2.h. Erfdienstbaarheden en wegaanleg

Er zijn geen erfdienstbaarheden als dusdanig gevestigd op het verkavelingssterrein.

Wegaanleg en riolering: Studiebureau Grontmij heeft een technische studie uitgewerkt voor de weg-, riolerings- en omgevingswerken ten behoeve van de verkaveling in opdracht van het gemeentebestuur en op kosten van de verkavelaar. Het technisch voorontwerp bevat opgave van de opbouw van de wegen en de riolering (RWA en DWA).

Deze technische studie werd door de gemeenteraad van 17 april 2012 goedgekeurd. Er is een bijkomende beslissing van de gemeenteraad nodig omdat in dit gedeelte een stuk openbaar domein wordt betrokken in de noordelijke hoek van de verkaveling (ter hoogte van het centrale groenpleintje) dat niet in het dossier stratentracé en inrichting van 17 april 2012 was betrokken. Deze bijkomende gemeenteraadsbeslissing is goedgekeurd voor 16 oktober 2012.

2.i. Roollijn

Betreffende de verkaveling der kerkfabriek werden de gronden gelegen binnen het openbaar domein (vanaf de Pijpelstraat tot het centrale pleintje) en met een oppervlakte van 2.116 m² al aan de gemeente afgestaan en dit bij notariële akte van 25 oktober 2011. Het gaat om de ontworpen straten C en D (insteekweg met rooilijnbreedte van 12 meter en deel van het centrale pleintje met groenzone). De gemeenteraad moet een bijkomende beslissing nemen omdat gedeelten van het openbaar domein niet betrokken werden in het gemeenteraadsdossier van 17 april 2012 (noordelijke hoek van de verkaveling, ter hoogte van het centrale groenpleintje).



Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

2.1. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

Functionele inpasbaarheid

De verkaveling is gelegen in een zone bestemd voor vrijstaande bebouwing (bestemmingsplan BPA "Het Raam", art. 2). Bij de opmaak en goedkeuring (planningsproces) van het vermelde BPA werd indertijd voor dit gebied dus een stedenbouwkundig visie ontwikkeld die voor dit binnengebied de aanleg van de verbindingsweg met aan weerszijden loten voor vrijstaande ééngezinswoningen voorzag. De aanvraag is conform de grafische aanduidingen op het bestemmingsplan van het BPA. Het betreft een verkaveling bestaande uit 6 loten, met oppervlakten van 595 m² tot 1.040 m². De kavels zijn dan ook voldoende ruim en van vergelijkbare grootte met de bestaande woonkavels in de omgeving. Het project integreert zich dus binnen de plaatselijke bestaande omgeving, ook grotendeels gekenmerkt door het voorkomen van vrijstaande ééngezinswoningen.

Er zijn de laatste jaren reeds enkele binnengebieden aangesneden binnen de omgeving tussen Pijpelheide en Boolschot-Station (invulling aan de oorspronkelijke visie van het BPA "Het Raam"). Ook werd op 12 juni 2012 door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd aan de verkavelaar Van Zand voor 15 kavels in ditzelfde binnengebied Pijpelstraat-Vinkenlaan. Er kan dus geconcludeerd worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is binnen de plaatselijke omgeving.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

De omliggende straten zijn quasi volledig bebouwd.

Langs de Pijpelstraat staan er aan weerszijden van de Insteekweg Elsschot vrijstaande ééngezinswoningen (nrs. 42B en 42C). Richting spoorweg voorziet het BPA (langs de straatzijde van de toegang tot de verkaveling) vrijstaande ééngezinswoningen (art. 2). In dit straatgedeelte staan dan ook de vrijstaande ééngezinswoningen Pijpelstraat 40, 42, 42A en 42B. De woningen met huisnummers 42A (lot 3) en 42B (lot 2) worden opgericht op loten uit de goedgekeurde verkaveling 1977/66(1). Betreffende de woningen ten zuidwesten van de Insteekweg komt een mix van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen voor. Dit straatgedeelte van de Pijpelstraat (tot de kruising met de Klein Raamstraat) ligt dan ook in de bestemmingszone voor vrijstaande en of gekoppelde bebouwing (art. 1) van het BPA. Direct ten zuidwesten van de Insteekweg kan de vrijstaande ééngezinswoning nr. 42C (lot 1 uit verkaveling 1977/66(1)) gesitueerd worden. In dit straatgedeelte vinden we ook een vrij recente verkaveling terug: 3 loten waarvan loten 1 en 2 bestemd zijn om te bebouwen met kopwoningen en lot 3 bestemd om te bebouwen met een vrijstaande ééngezinswoning (kenmerk gemeente 2007/22). De kopwoningen werden reeds opgericht. Verderep betreft het een vrij klassieke bebouwing bestaande uit steeds 2 bouwtagen en afgewerkt met een hellend dak.

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

Aan de overkant van de Pijpelstraat gaat het om vrijstaande ééngezinswoningen met een lager gabariet (één volwaardige gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak). Er is redelijk wat recente bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Ook langs de Klein Raamstraat en de Vinkenlaan komen hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen voor. Langs de Vinkenlaan staan er aan weerszijden van de Insteekweg Elsschot vrijstaande ééngezinswoningen (nrs. 47 en 47A). Het BPA voorziet hier ook vrijstaande ééngezinswoningen (art. 2). De woningen ten noordoosten van de insteekweg liggen in een goedgekeurde verkaveling (5 loten), kenmerk gemeente 1978/61.

Er zijn een aantal gelijkaardige en grootschalige projecten verwezenlijkt in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Deze verkaveling is dus een volgende ontwikkeling van een binnengebied in de omgeving tussen Pijpelheide en Booischot-Station. De projecten verlenging Merelnoot en Raambeekleel - gelegen in binnengebieden tussen bestaande straten - hebben ertoe bijgedragen dat de verdichting in deze omgeving van Pijpelheide/Booischot-Station duidelijk verhoogd werd en dat er dus door de aanleg van een nieuwe insteekweg Elsschot verdere invulling werd gegeven aan de oorspronkelijke visie van het BPA "Het Raam".

Bovendien werd er al op 12 juni 2012 door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd aan de verkavelaar Van Zand voor 15 kavels in ditzelfde binnengebied Pijpelstraat-Vinkenlaan.

Beschrijving van de plaats.

Er zijn niet zo'n markante reliëfverschillen in dit gebied. Het terrein is vlak gelegen tussen de Pijpelstraat en de Vinkenlaan met een hoogteligging van gemiddeld 12 meter (TAW). Het terrein ligt op het gemiddelde niveau van de aanpalende straten.

Het toekomstige bouwterrein is momenteel onbebouwd.

De occupatie van het terrein betreft weilanden. Er zijn geen belangrijke vegetaties aanwezig.

Beschrijving van de aanvraag.

Het betreft het verkavelen van een binnengebied in 6 kavels voor vrijstaande ééngezinswoningen gelegen in het BPA "Het Raam", plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing. Deze verkavelingsfase van de kerkfabriek op de percelen 6^{de} afdeling sectie D nrs. 208 E en 208 F realiseren volgt op een eerdere verkavelingsfase van een particuliere partij (Van Zand). Voor dat deel van het binnengebied werd reeds een verkavelingsvergunning afgeleverd. De nieuw aan te leggen straat waarlangs beide verkavelingen zich situeren, heeft de definitieve straatnaam "Elsschot" toebedeeld gekregen. Ook op bepaalde andere plaatsen langs het Elsschot zal in de toekomst mits aanvraag tot verkavelingsvergunning kunnen verkaveld en gebouwd worden.

De straat zal worden ingericht volgens de technische studie van het door de gemeente aangestelde studiebureau Grontmij (technisch dossier van de infrastructuurwerken, wegenis-en rioleringswerken, waterhuishouding en de aanpassingswerken buiten de verkaveling).

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

De grootte der private bouwkavels varieert tussen 595 m² en 1.040 m². Alle kavels zijn steeds minimaal 15 meter breed (cfr. art. 2.04 a' van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA). De kavels zijn minimaal 39,7 meter (kavel 2) en maximaal +/- 44 meter diep (kavel 1). Kavel 1 is in principe een hoekperceel met aan twee zijden een voortuinstrook.

Wat betreft de huidige aanvraag beschikken alle loten over een bouwstrook voor hoofdgebouwen met een bouwdiepte van maximaal 17 meter (minimale bouwdiepte van 8 meter). De maximale bouwbreedte is diegene die aangeduid is op het verkavelingsplan. Ze bedraagt in ieder geval minimaal 7 meter (conform de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en in rood aan te vullen in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften).

De nieuwbouwwoningen kunnen maximaal opgericht worden met twee volwaardige bouwlagen en een schuin dak (tot maximum 11 meter nokhoogte). De door de landmeter voorgestelde maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter. Qua dakvorm enten de voorgestelde verkavelingsvoorschriften zich volledig op het BPA: schuine dakvorm met een dakhelling van min. 10° en max. 60°. Platte dakvorm is mogelijk voor uitbouwen.

De kavels zijn voldoende diep voor een volwaardige bouwstrook voor bijgebouwen. Op die plaatsen kan dus een steen bijgebouw tot 10% van de kaveloppervlakte opgericht worden en dit op een minimumafstand van 10 meter uit de achtergevelbouwlijn. De bijgebouwen worden ofwel opgericht tot op de perceelsgrens ofwel op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens. Gevels op de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in een steense muur van dragend bakstencametselwerk tot op de perceelsgrens. Gebouwen opgericht op de perceelsgrens dienen afgewerkt te worden met een plat dak. Indien 3 meter afstand wordt gerespecteerd t.o.v. de zijgrenzen, kan een bijgebouw met hellend dak toegestaan worden.

Voor alle kavels geldt ook dat een houten tuinhuis tot 12 m² toegestaan is.. Dergelijke tuinhuisen kunnen opgericht worden vanaf 2 meter vanuit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen én op min. 5 meter uit de achtergevelbouwlijn. De voorgestelde verkavelingsvoorschriften zullen op dat vlak wel nog in rood moeten aangepast worden.

Bebouwingsdichtheid:

De totale bebouwingsdichtheid voor de gehele verkaveling bedraagt 13,7 woningen per ha.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De inrichting van het verkavelingssterrein in 6 percelen bestemd voor de bebouwing met een vrijstaande ééngezinswoning is gebaseerd op de visie qua inrichting en beheer van het BPA. De aanvraag is de tweede ontwikkeling van het specifieke binnengebied tussen Pijpelstraat, Klein Raamstraat en Vinkenlaan. Door dit project worden kavels gerealiseerd die thans al voorkomen langsheen de omliggende straten en in enkele nieuwe verkavelingsprojecten in de buurt (zowel qua grootte, bebouwingstypologie, kavelstructuur,...) met als voorbeelden Merelnest en Raambeeklei.

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHIEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

Uiteraard volgt dit project de inrichtingsprincipes van de d.d. 12 juni 2012 goedgekeurde verkaveling 2012/01 en worden hier soortgelijke kavels voorgesteld. Door dit project wordt er een verdere invulling gegeven aan het plangebied van het BPA Het Raam en aan de plaatselijke ordening in dit gedeelte van Booischot. Er wordt eveneens rekening gehouden met de laatste toekomstige ontwikkelingen in dit binnengebied (kant Vinkenlaan, ter hoogte van een later te realiseren wegtracé aan het centraal pleintje).

De inrichting en het beheer van het terrein zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van vermeld BPA. Deze stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn zodanig gekozen dat deze een overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en met de onmiddellijke omgeving nastreven.

In concreto gaat het om ruime kavels die bestemd worden om te bebouwen met vrijstaande ééngezinswoningen.

De voorschriften van het BPA worden aangevuld met een voorstel van de landmeter. Deze voorschriften worden in rood door de gemeente verder aangepast. Zo zijn er bv. geen nevenfuncties toegelaten (kappers, tandartsen en andere vrije beroepen en dienstverlening hebben immers flink wat bezoekerspotentieel → De bijhorende benodigde parkeernoden kunnen in dergelijke woonstraten niet opgevangen worden), de voorschriften in verband met bijgebouwen worden eveneens verfijnd, de maximale nokhoogte van het hoofdgebouw wordt vastgelegd, de toegelaten materiaalgebruiken worden verder beschreven.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar vraagt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar deze voorschriften te volgen en bij de vergunning aan te hochten.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. Zowel verkavelingsontwerp als de aanvullende set van stedenbouwkundige voorschriften (mits het respecteren van de in rood aangebrachte verbeteringen door de gemeente) houden rekening met de goede ruimtelijke ordening.

Het bodemreliëf

Er zijn niet zo'n markante reliëfverschillen in dit gebied. Het terrein is vlak gelegen tussen de Pijpelstraat en de Vinkenlaan met een hoogteligging van gemiddeld 12 meter (TAW). De noordelijke hoek van de verkaveling ligt een 10-tal cm lager. Bij uitvoering van de werken wordt het gemiddeld peil van de omliggende straten nastreefd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksenot en veiligheid in het algemeen

Omdat alle kavels over voldoende afmetingen beschikken en omdat ook alle naburige percelen over voldoende kaveldiepte beschikken ontstaat er geen situatie waardoor er sprake is van hinderaspecten m.b.t. inkljk, privacy, overlast etc. De ordening in het gebied blijft op een positieve manier gewaarborgd. De inrichtingsstudie van ontwerper Grontmij dient gevolgd te worden.



Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

Centraal in de verkaveling valt vooral de groenzone op die de nodige open ruimte aan deze verkaveling geeft. Deze zone is bovendien sowieso als pleinstructuur (later te realiseren bij een eventueel volgende verkavelingsfase) en openbare groenruimte ontworpen op het bestemmingsplan van het BPA. Verder kan gesteld worden dat door de voorziene rooilijnbreedte van 12 meter op de meest optimale manier kan gekozen worden voor alle straatinrichting die voor deze verkaveling nodig is: baanrachten langs weerszijden, een 5 meter brede asfaltweg, voldoende ruimte voor de sleuven voor de nutsmaatschappijen. Ook qua mobiliteit voldoet het ontwerp aan de inrichtingscriteria voor verblijfsgebieden bv. het inrichtingsprincipe van een snelheidsremmende verkeerspoort (bestaande uit een wegversmalling, groenstrook, plaatselijk andere wegverharding en aangepaste bebording) langs beide toegangen van de verkaveling. De nieuwe verkaveling wordt ingericht als een zone 30. Elke woning zal beschikken over eigen parkeerfaciliteiten.

Duurzame ruimtelijke ordening

Zonnepanelen zijn toegestaan. De stedenbouwkundige voorschriften houden rekening met de hedendaagse inzichten en duurzaam energiegebruik.

Mobiliteitsimpact

Ook qua mobiliteit voldoet het ontwerp aan de inrichtingscriteria voor verblijfsgebieden bv. het inrichtingsprincipe van een snelheidsremmende verkeerspoort (bestaande uit een wegversmalling, groenstrook, plaatselijk andere wegverharding en aangepaste bebording) langs beide toegangen van de verkaveling. De nieuwe verkaveling wordt ingericht als een zone 30. Elke woning zal beschikken over eigen parkeerfaciliteiten. Bezoekersparkeren langsheen de wegranden (op het openbaar domein) wordt ontmoedigd en is vanwege de baanrachten langs weerszijden praktisch ook onmogelijk. Deze weg zal zeker niet als sluiptweg gebruikt worden (er zijn voldoende snelheidsremmende faciliterende inrichtingen voorzien). De opzet in deze verkaveling is zodanig dat enkel bestemmingsverkeer wordt aangetrokken. Voor de zwakke weggebruiker kan deze verkaveling wel een doorsteek betekenen.

Betreffende wegversmalling dient opgemerkt te worden dat in het bestek der werken zal moeten worden opgenomen dat deze zich verder van het kruispunt met de Pijpelstraat zal moeten liggen (i.c. min. 15 meter afstand van het kruispunt). Zo ontstaan geen onnodige situaties met verkeersconflicten van in- en uitrijdend verkeer.

Waterparagraaf

Het voorliggend verkavelingsproject ligt niet in een ROG (recent overstroomd gebied) en ook niet in een risicozone voor overstromingen.

Afvoer van RWA en DWA.

- aanleg volledig gescheiden stelsel DWA en RWA-leidingen
- riolering diameter 250 onder wegverharding voor DWA- afvoer
- baanrachten aan weerszijden

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

2.k. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

De verkaveling is kleiner dan 0,5 ha en bevat minder dan 10 kavels. Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB) is niet van toepassing. Deze zone wordt dus vrijgesteld van de lasten inzake sociaal en bescheiden woonaanbod.

2.l. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Het verkavelingsontwerp is in overeenstemming met het op datum van 23 februari 1981 bij Koninklijk Besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (BPA) "HET RAAM".

De inrichting van het verkavelingssterrein in 6 percelen bestemd voor de bebouwing met een vrijstaande ééngezinswoning is gebaseerd op de visie qua inrichting en beheer van het BPA. De aanvraag is de tweede ontwikkeling van het specifieke binnengebied tussen Pijpelstraat, Klein Raamstraat en Vinkenlaan. Door dit project worden kavels gerealiseerd die thans al voorkomen langsheen de omliggende straten en in enkele nieuwe verkavelingsprojecten in de buurt (zowel qua grootte, bebouwingstypologie, kavelstructuur,...) met als voorbeelden Merelnest en Raambeekle. Door dit project wordt er een verdere invulling gegeven aan het plangebied van het BPA Het Raam en aan de plaatselijke ordening in dit gedeelte van Boofschot. Er wordt eveneens rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in dit binnengebied.

De aanvraag is volledig inpasbaar in de omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, als concretisering op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA "Het Raam" worden in rood aangevuld/ aangepast.

De uitrusting van de wegen zal gebeuren volgens de principes van het voorontwerp van Grontmij. De Infrastructuurwerken in en buiten de verkaveling vallen eveneens ten laste van de verkavelaar. Er dient eerst een gedetailleerd ontwerp en bestek van alle infrastructuur- en omgevingswerken opgemaakt te worden alvorens deze d.m.v. openbare aanbesteding kunnen gegund worden.

Op 24 mei 2012 hebben de verkavelaars Van Zand en de kerkfabriek een overeenkomst ondertekend tot verdeling van alle kosten volgens de in die overeenkomst opgelegde modaliteiten (verdeelsleutel).

De verkavelingsaanvraag wordt bijgevolg voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

De door Ruimtelijke Ordening Antwerpen af te leveren verkavelingsvergunning zal ook gelden als stedenbouwkundige vergunning voor de wegen- en omgevingswerken (gemeenteraadsbesluit van 16 oktober 2012 zal er deel van uitmaken en nog nagestuurd worden).

BESLUIT:

ART. 1.- Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij de aanvraag getoetst werd op:

de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

- de goede ruimtelijke ordening
- de externe adviezen
- de Waterlooets
- het openbaar onderzoek

ART. 2. - Een voorwaardelijk gunstig advies te verlenen aan voortliggend verkavelingsontwerp van landmeter Koen Vaes gevolmachtigde voor de kerkfabriek van de parochie Sint-Niklaas te Herentals voor het terrein gelegen langs Elsschot te Boel-schoot, 6^e afdeling, sectie D nr. 208 E en 208 F, tot verkavelen van het terrein in 6 kavels voor vrijstaande ééngezinswoning en voor de inrichtingsstudie van Grontmij voor de wegenis- riolerings- en omgevingswerken Elsschot (project 260337).

ART. 3. - De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te verzoeken om de volgende voorwaarden op te nemen in de verkavelingvergunning:

1^e voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorzieningen van EANDIS:

De verkavelaar dient er zich toe te verbinden om het geldend verkavelingsreglement van Eandis te onderschrijven en na te leven. Hij moet op eerste verzoek van Eandis de betrokken facturen betalen ter vereffening van de kosten.

Voorafker de verkaveling uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkavelaar, op eerste verzoek, de actuele facturen te betalen ter vereffening van de kosten.

2^e voorwaarde m.b.t. het aanleggen van een waterleiding door PIDPA,

Voorafker een kavel te verkopen of rechten op de gevormde percelen te verwreemden dient het bedrag voor de waterleiding betaald te worden.

Deze gelden zullen dienen voor de uitbreiding van het waterleidingsnet ten behoeve van deze verkaveling.

De tussenkosten voor uitbreiding van het waterleidingsnet in deze verkaveling kunnen rechtstreeks door de verkavelaar aan Pidpa gestort worden. De gemeente zal een goedkeuring over de uitbreidingsplannen moeten geven.

3^e voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorziening van Telenet-ICS:

Voorafker de verkaveling uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dient de verkavelaar aan Telenet een bedrag te betalen dat zal worden aangewend voor de aanleg van het televisiedistributienet ten behoeve van deze verkaveling.

4^e voorwaarde m.b.t. de uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken,

De uitvoering van de wegen- en rioleringswerken en de volledige inrichting van de verkaveling (inclusief inrichting van de groenruimten en de aanleg van baanrachten, aanleg van beplanting etc.), omgevingswerken in de Pijpelstraat bv. aansluiting op de bestaande RWA-leiding op het kruispunt van Pijpelstraat en Kleine Pijpelstraat, herstel van het wegdek, en noodzakelijke verplaatsingen van nutsleidingen), dient overeenkomstig het ontwerp van Grontmij te gebeuren. Deze infrastructuur- en aanpassingwerken in en buiten de verkaveling (dus ontwerp en bestek van alle werken) moeten voorafgaand de uitvoering ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad en door middel van een openbare aanbesteding gegund worden.

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPFENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

De verkavelaar dient voorafgaand de werken het aanbestedingsbedrag verhoogd met 10% in de gemeentekas storten. Als alternatief mag hij ook een bankwaarborg voor dit bedrag stellen om de uitvoering van de werken te verzekeren.

Deze werken worden op 22 november 2011 geraamd op 670.179,80 euro (incl. btw). Deze werken omvatten de volledige aanneming, dus zowel de fase Van Zand als de late fase kerkfabriek. Op 24 mei 2012 hebben de verkavelaars Van Zand en de kerkfabriek een overeenkomst ondertekend tot verdeling van alle kosten volgens de in die overeenkomst opgelegde modaliteiten (verdeelsleutel).

5° ordeningsmaatregelen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen.

Watertoets: Het voorliggend verkavelingsproject ligt niet in een ROG (Recent Overstroomd Gebied) en ook niet in een risicogebied voor overstrooming.

De kopers van een kaveldienen daarom de volgende bijzondere maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen:

- Ondergrondse ruimten zoals kelders en kruipruimten dienen tegen onderlopen te worden beveiligd. Zo dienen op de afvoerbuizen terugslagkleppen te worden geïnstalleerd.
- Iedere op te richten woning dient ten minste te voldoen aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en geschelden lozing van afvalwater hemelwater. (Belgisch Staatsblad van 8 november 2004), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de 'Basisvoorwaarden voor het rioleringsbeleid' van HydroRio.
- Het grachtenstelsel dient te worden behouden, te worden onderhouden en regelmatig gehetprofileerd zodat de afwatering van het oppervlaktewater verzekerd wordt.
- Alle verharde opritten en toegangswegen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.
- Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.

6° voorwaarde m.b.t. de inbuizing van de baangracht.

De baangrachten dienen als landschapselement en ter bevordering van de infiltratie van regenwater in de bodem, zoveel mogelijk te worden behouden.

Wanneer de gracht de toegang tot de kaveld onmogelijk maakt, kan een overwelfing of inbuizing van maximaal 5 meter breedte per kaveld worden aanvaard. Een vergunning daartoe dient te worden aangevraagd bij het gemeentebestuur, afdeling Technische Zaken.

7° Voorwaarde met betrekking tot huisnummering en straatbenaming

De gemeenteraad van 13 maart 2012 heeft, rekening houdende met de wettelijke voorschriften, de straatbenaming in de verkaveling vastgesteld: Elsschot. Het is een toponymische verwijzing naar de vroegere beboste omgeving (afgebakende omgeving met elzenstruiken- of bomen). Het in bijlage gevoegde plan met huisnummering dient toegepast te worden.

Provincie ANTWERPEN

Arondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 25 SEPTEMBER 2012

8* voorwaarde m.b.t. aanrekening van toezicht- en organisatiekosten (toezicht en coördinatie door de gemeentelijke afdeling Technische Zaken) op de uit te voeren infrastructuurwerken

De verkavelaar dient voor de gunning van de werken het bedrag van 3.000 euro (6 X 500 euro) in de gemeentekas te storten, op rekeningnummer 091-0000862-18 (vermelding verkaveling 2012/32: toezicht werken) als aanrekening in de toezichts- en coördinatiekosten van de gemeentelijke afdeling Technische Zaken op uit te voeren infrastructuurwerken.

9* voorwaarde m.b.t. verkeersremmer/wegversmalling

Rotreffende wegversmalling dient opgemerkt te worden dat in het bestek der werken zal moeten worden opgenomen dat deze zich verder van het kruispunt met de Pijpelstraat zal moeten liggen (i.c. min. 15 meter afstand van het kruispunt). Zo ontstaan geen onnodige situaties met verkeersconflicten van in- en uitrijdend verkeer.

10* voorwaarde om de stedenbouwkundige voorschriften en de opgelegde voorwaarden ter beschikking te stellen van de kopers van een kavel:

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

ART.4.- Het verkavelingsontwerp voor beslissing over deze verkavelingsaanvraag over te maken aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zoals voorzien in artikel 4.7.26 § 1 ten 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

~~~~~  
Namens het college,

i.o. de secretaris wnd.,  
(get. Annick Van Woensel)

de burgemeester,  
(get. Luc Vlougots)

~~~~~  
Voor eensluidend uittreksel:

i.o. de secretaris wnd.,

voor de burgemeester,
de schepen afgevaardigd,



A. Van Woensel



J. Maricx

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN DE GEMEENTERAAD
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 16 OKTOBER 2012

AANWEZIG: Luc Vleugels - burgemeester-voorzitter
Jef Marien, Patrick Feyaerts, Eric Verbist, Carl Verolst, Nand Blauwens, Anja Van Dyck, Hans Welters, Dirk Van Noton - schepenen
Leo Cannaearts, René Willems, Frans Poortmans, Bert De Haes, Jan Baestaens, Maria Bosmans, David Geerts, Luc Van den Bulck, Doenja Briers, Eddy Gorrls, Carl De Bie, Veerte Van Hoof, Anja Van Loo, Ilse Vermeulen, Patrick Wijns, Marleen Verschaeren, Hilde Verhooven, Marlies Lejuste, Brigitte Van de Heyning, Paul Van den Bosch - raadsleden
Annick Van Woensel - secretaris wnd.

AFWEZIG MET KENNISGEVING: Mon De Belder, Marlo De Preter, Marc Jans, Tim Teurfs - raadsleden
Erna Van den Wouwer - secretaris

AFWEZIG: Bonny Van Dessel - raadslid

07. GOEDKEURING TRACÉ EN
INRICHTING -
VERKAVELING ELSSCHOT
- ZIJSTRAAT
PIJPELSTRAAT TE
BOOISCHOT
(KERKFABRIEK).

-1.811.111

6/ 1 kl.

1 B&M

1 tz

1 kerkfabrick

1 Ruimte & Erfgoed

1 Grontmij

De gemeenteraad,

Gelet op zijn besluit van 17 april 2012 houdende goedkeuring tracé en inrichting verkaveling Van Zand (langs Elsschot, nieuwe verbindingsweg tussen Pijpelstraat en Vinkenlaan), overeenkomstig de plannen van landmeter Vaes en studiebureau Grontmij (project 260337) met opbouw van de wegen en riolering;

Gelet op de huidige verkavelingsaanvraag, ingediend bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, vanwege de kerkfabrick van de parochie Sint-Niklaas te Herentals, voor een terrein gelegen onder de deelgemeente Booischot langs Elsschot, kadastraal 6^{de} afdeling, sectie D nrs. 20BE en 20BF;

Overwegende dat er voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, er het op datum van 23 februari 1981 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Het Raam" bestaat en dat de plaats bestemd is voor vrijstaande bebouwing (art. 2);

Gelet op het technische voorontwerp van de verkaveling opgemaakt door het studiebureau Grontmij, in opdracht van het gemeentebestuur, met opgave van de opbouw van de wegen en de riolering (DWA en RWA, groenstroken), in overleg met de gemeentelijke technische dienst en de nutsmaatschappijen;

Overwegende dat deze inrichtingsstudie reeds door de gemeenteraad van 17 april 2012 werd goedgekeurd (wegens- en rioleringswerken worden in één gemeenschappelijke uitvoering aanbesteed en gegund, dus over de verkavelingsfasen Van Zand en kerkfabrick heen) maar dat voor het tracé ter hoogte van de verkavelingsfase "Kerkfabrick" een afzonderlijke gemeenteraadsbeslissing nodig is (inzonderheid m.b.t. de noordelijke hoek van deze verkavelingsfase, langsheen het centrale groenpleintje);

Overwegende dat de gronden gelegen binnen het openbaar domein (vanaf de Pijpelstraat tot het centrale pleintje) reeds eigendom zijn van de gemeente sinds oktober 2011;

Gelet op artikel 4.2.17 § 2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, waarbij gestipuleerd wordt dat de gemeenteraad een uitspraak moet doen over de zaak der wegen alvorens een beslissing wordt genomen over de verkavelingsaanvraag;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Provincie ANTWERPEN

Arrondissement
MECHELEN

GEMEENTE
HEIST-OP-DEN-BERG

UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN
VAN DE GEMEENTERAAD
WERD HET VOLGENDE GETROKKEN:

ZITTING VAN 16 OKTOBER 2012

BESLUIT:

ART.1.- Zijn goedkeuring te verlenen aan het tracé en de inrichting van de ontworpen, nieuw aan te leggen verbindingsweg Elsschot overeenkomstig de plannen van landmeter Vaes en studiebureau Grontmij (project 260337). De inrichtingsstudie werd reeds goedgekeurd op 17 april 2012.

ART.2.- Voorafgaand de uitvoering ervan dient het ontwerp en het bestek van alle infrastructuur- en omgevingswerken ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Pas daarna kan er door middel van een openbare aanbesteding gegund worden.

ART.3.- Percelen uit deze verkaveling mogen niet vervreemd worden voordat de ontworpen straat volledig is aangelegd en alle werken zijn uitgevoerd met inbegrip van de nodige nutsvoorzieningen. Slechts nadat de uitvoering voldaan is aan alle gestelde voorwaarden zullen stedenbouwkundige vergunningen in deze verkaveling verleend worden.

~~~~~  
Namens de gemeenteraad,

i.o. de secretaris wnd.,  
(get. Annick Van Woensel)

de burgemeester-voorzitter,  
(get. Luc Vleugels)

~~~~~  
Voor eensluidend uittreksel:

i.o. de secretaris wnd.,

de burgemeester,



Annick Van Woensel



Luc Vleugels

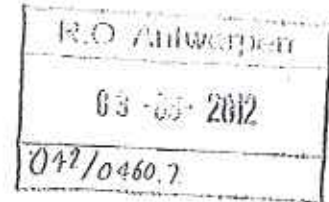


VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Ruimte en Erfgoed, ruimtelijke ordening
Lange Kievitsstraat 111/113, bus 52
2018 Antwerpen



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II - laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax: (02)553 21 05



uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
5.00/12014/420460.2	WT 2012 G 0965	Steven Calewaert	s.calewaert@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies aanvraag verkavelingsvergunning voor verkavelingsaanvraag voor 6 kavels voor open bebouwing gelegen Pijpelstraat / Vinkenlaan te Helst-op-den-Berg
Aanvrager: Vaes Koen

Geachte

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid wordt onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie Helst-Op-Den-Berg, Afdeling 6, Sectie D, nrs. 208E en 208F, is volgens de waterlootskaarten niet overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in zes kavels voor open bebouwing tussen de Vinkenlaan en de Pijpelstraat en de aanleg van wogonis met de bijhorende infrastructuurwerken.

Voor de hemelwaterafvoer, ook deze afkomstig van verharde oppervlakten binnen openbaar wegdomain, moet voldaan worden aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlaam II waarin is opgenomen dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met voortraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoercleiding (RWA) in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Door de aanleg van het voorgestelde grachtenstelsel voor de hemelwaterafvoer en de aansluiting op de openbare riolering voor wat betreft de DWA-afvoer voldoet men aan de hierboven gestelde eisen.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

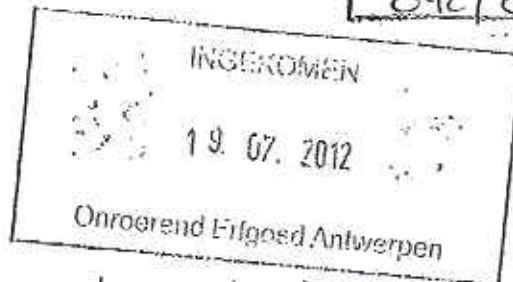
- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- de afwatering moet voldoen aan de GSV;
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;



R.O. Antwerpen
23-08-2012
042/0160

Onroerend Erfgoed Antwerpen

Archeologie
Gebouw Anna Bijns
Lange Kievitstraat 111/113 bus 52
2018 ANTWERPEN



4 002/12014/99-21

uw bericht van
12/06/2012

uw kenmerk

ons kenmerk
5.00/12014/420460.2

vragen naar / e-mail
Irma Van Looveren
irma.vanlooveren@rwo.vlaanderen.be
Bijlage: dossier

telefoonnummer
03/224.65.11

datum
18/07/2012

Betreeft: **ADVIESAANVRAAG**

aanvrager(s): Vaes Koon met als adres Hollestraat nr. 32B te HEIST-OP-DEN-BERG
aard aanvraag: DRO - Verkavelingsaanvraag Bijzonder
onderwerp: Verkavelingsaanvraag voor 6 kavels voor open bebouwing
ligging: Pijpelstraat zn / Vinkenlaan zn te 2220 HEIST-OP-DEN-BERG
kadastraal: 6 afd., sectie D, nummer(s): 208E,208F HEIST-OP-DEN-BERG

Geachte,

Hierbij verzoek ik u om over bovenvermeld dossier advies uit te brengen.

Deze adviesvraag volgt uit art. 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium.

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat voor alle aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning voor handelingen van algemeen belang of ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen (overeenkomstig artikel 4.7.1 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en die een invloed kunnen hebben op de ondergrond, verplicht advies dient ingewonnen te worden bij het agentschap Ruimte en Erfgoed.

Indien ik geen antwoord ontvang binnen de 30 dagen, kan er aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Gelieve in elk geval de bijgevoegde stukken terug te bezorgen voor de verdere behandeling van het dossier.

Hoogachtend,

Irma Van Looveren

Voor de gewestelijke stedenbouwkundig ambler Onroerend Erfgoed Antwerpen
Irma Van Looveren

22 AUG. 2012

Geen bezwaar vanuit standpunt Onroerend Erfgoed -
aspect archeologie
Marc De Borgher - Coördinator Erfgoedbeheer Antwerpen

Marc De Borgher

**VOORSTEL TOT STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**

gevoegd bij de verkavelingsaanvraag van 13 juni 2012 verkaveling "KERKFABRIEK" gelogen te Heist-op-den-Berg (Booischoot) nabij Vinkenlaan en Pijpelstraat.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

VLAAMSE OVERHEID
Ruimtelijke Ordening Antwerpen
Plan gevoegd bij de vergunning

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)



Nr. 500/12014/420460.2

dd.

26 OKT. 2012

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die hoofdzakelijk bebouwd is met oudere en recente vrijstaande ééngezinswoningen. De verkaveling dient te voldoen aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in BPA "Het Raam", goedgekeurd bij KB van 23.02.1981. 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 vrijstaande ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De stedenbouwkundige voorschriften beschreven in art. 2 : plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing gevoegd bij het BPA "Het Raam" hebben voorrang op deze bijkomende voorschriften.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	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: 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.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de bijgebouwen binnen de zone voor binnenplaatsen en tuinen dienen gebouwd te worden, dit om in deze landelijke omgeving een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het mogelijk om de tuin eveneens te kunnen gebruiken voor het houden van allerlei dieren.	Volgende bestemmingen zijn toegelaten : tuinhuis, stallen, bergplaatsen en/of afzonderlijke garages waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de oppervlakte van de kavel niet overschrijdt ; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grensen tussen de kavels hard te definiëren, door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Stedenbouwkundig voorschrift Bouwwrije voortuinstrook : diepte gemeten vanaf de rooilijn : 6 m en zoals aangeduid op het plan 1. bebouwing : behoudens afsluitmuurtjes zijn alle constructies in de voortuin verboden met inbegrip van de hellende op- en afritten. 2. welstand : behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bouwwrije zijtuinstroken : breedte = 3 m gemeten vanaf elke zijgrens en zoals aangeduid op het plan. 1. bebouwing : behoudens de afsluitingen, zoals voorzien in art. 3.3. en autogarages, zoals voorzien in art. 3.4., zijn alle constructies verboden met inbegrip van de hellende op- en afritten.
--	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'	Stedenbouwkundig voorschrift Inplanting van de gebouwen zoals is voorzien op het verkavelingsontwerp (plan 3/4).
--	--

2.1.B. INPLANTING

Toelichting De inplanting voorzien in het BPA dient gevolgd te worden.	Stedenbouwkundig voorschrift Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: diepte max. 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijnen op 6 m uit de ontworpen rooilijnen, telkens gesitueerd op 6 m uit de as van de voorliggende weg. De bouwwrije zijtuinstroken bedragen telkens 3 m. De voorgevel is gericht naar de voorgevelbouwlijn, één zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn. De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op min. 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.	Stedenbouwkundig voorschrift GABARIET Bouwhoogte : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6 m voor de voorgevel en maximum 11 m voor de nokhoogte. VLOERPEIL Max. 0,40 meter boven straatniveau.
---	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten geworden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen zoals aangeduid in het BPA.</p> <p>DAKVORM Hellende daken tussen 10° en 60° ; plat dak is toegelaten op uitbouwen.</p> <p>ZONNEPANELEN Zijn toegelaten op de hellende daken met een maximale oppervlakte van 75% van elk dakvlak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De strook voor binnenplaatsen en tuinen maakt het mogelijk de afzonderlijke bijgebouwen in de tuin te voorzien ; deze gebouwen dienen uitsluitend de landelijke behoeften aan tuinhuis, stallen, bergplaatsen en garages. Het houden van dieren kan in deze omgeving een aanvulling zijn voor het behouden van de landelijke omgeving.</p> <p>Het is de bedoeling deze bijgebouwen op te richten met duurzame materialen in dezelfde stijl als het hoofdgebouw ; het oprichten van allerlei diverse kleinere hokken met verschillende materialen moet geweerd worden, vandaar dat er max. 2 afzonderlijke bijgebouwen mogen opgericht worden.</p>	<p>Op het verkavelingsontwerp (plan 3/4) wordt de strook voor binnenplaatsen en tuinen voorzien tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>bebouwing</u> : bergplaatsen, garages en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de oppervlakte van de kavel niet overschrijdt ; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Er mogen maximaal 2 afzonderlijke bijgebouwen opgericht worden.2. <u>plaatsing der gebouwen</u> : gevel gericht naar het hoofdgebouw op min. 10 m uit de achtergevelbouwlijn ; overige gevels : hetzij op de perceelsgrens ; hetzij op 3 m afstand ervan ; de gevels op de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteen metselwerk te paard op de perceelsgrens.3. <u>bouwhoogte</u> : max. 3 m gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen.4. <u>welstand der gebouwen</u> :<ol style="list-style-type: none">a. dakvorm : gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak ; overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een max. helling van 45°.b. materialen : alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen de maximum oppervlakte van 25% van de totale grondoppervlakte niet overschrijdt. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen, (kunst)leien, zink, koper en metalen ; ofwel dakvilt voor flauw hellende of platte daken.c. aanleg van de strook : het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en dusdanig gehandhaafd.d. open-lucht zwembaden : zijn toegestaan met een max. oppervlakte van 50 m² en ingepland op min. 2 m afstand van de perceelsgrenzen.

--	--

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle <u>verhardingen</u> dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	De voorziening van <u>zonnepanelen</u> op de hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.
	<u>Puntvormige elementen</u> (bv. dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1m boven de max. toegelaten bouw- en/ of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen slechts in beperkte mate kunnen toegestaan worden.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, uitgezonderd de aanleg van openlucht zwembaden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met voldoende hoge afsluitingen.	Tussen de rooilijn en de achtergevelbouwlijn kan een afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 0,80 m ; voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot max. 2 m hoogte uitgevoerd worden. De afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte.

3.4. AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De mogelijkheid tot het oprichten van garages en/of carports in de bouwvrije zijtuinstroken moet kunnen.	In de bouwvrije zijtuinstroken mag een autobergplaats gekoppeld opgericht worden op ten minste 5 m gemeten van uit de voorgevelbouwlijn en met een maximale diepte tot op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook ; de zijgevel dient op de scheiding gebouwd te worden mits voldaan wordt aan : <ul style="list-style-type: none">- door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalend perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, een ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in een harmoniërend gevelmateriaal.- bouwhoogte : max. 3 m hoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst.- Gevelmaterialen : alle gevels in gevelsteen.- dakvorm : plat dak- bijkomend voor car-ports : palen voorzien op min. 0,50 m van de perceelsgrens ; het plat dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens.

3.5. WERKEN WAARVOOR GEEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING NODIG IS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit algemeen voorschrift behoeft geen toelichting.	Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.

VOOR ÉÉNSLUIDEND AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2150895, verleden op 27 augustus 2015

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 4 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Mechelen op 2 september 2015
Register 5 Boek 0 Blad 0 Vak 18309
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd 36 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Mechelen op 2 september 2015
Register 6 Boek 0 Blad 100 Vak 4668
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger