

bijslage 1



Geachte

Ingevolge uw aanvraag tot omgevingsvergunning delen wij u mee dat het college van burgemeester en schepenen een beslissing heeft genomen over de aanvraag.

Je kan deze beslissing raadplegen op het omgevingsloket.

Affiche – 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' (deze wordt u per post bezorgd)

Het is verplicht om deze bekendmaking op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft uit te hangen. U dient dit document zo uit te hangen dat het zichtbaar en leesbaar is vanaf het openbaar domein. De bekendmaking dient gedurende 30 dagen uit te hangen. U dient deze uit te hangen binnen de 10 dagen na ontvangst van dit document, u hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen omdat anders de termijn van beroep niet van start gaat en bijgevolg uw vergunning niet rechtsgeldig is.

eerste blad

- Wanneer u de bekendmaking heeft uitgehangen neemt u een foto en laadt deze op in uw dossier beschikbaar op het omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be).

- u dient het begin en einde werken te melden via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de omgevingsvergunning?

U mag van deze vergunning slechts gebruikmaken de 36ste dag na aanplakking van "bekendmaking beslissing omgevingsvergunning".

Indien je nog vragen of opmerkingen hebt kan je contact op nemen met de Dienst Omgeving op het nummer 03 890 69 21 of mail naar omgeving@bornem.be.

Met vriendelijke groeten
Dienst Omgeving



Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen

ZITTING VAN

23 oktober 2023

AANWEZIG

Greet De bruyn, burgemeester

Kristof Joos, Dirk Hoofd, Saadet Gülhan, Liesje Pauwels, Tom Van Ranst, schepenen

Björn Caljon, algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD

Eddie Bormans, vijfde schepen

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

Vergunningen

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2023084507

Dossiernummer gemeente: OMG20230009VK

De aanvraag ingediend door:



De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen: Grootheide 149
Kadastraal bekend: 12362 G 192 E 2 0 en 12362 G 192 D 2 0

Het betreft een aanvraag tot: verkaveling van 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen conform art. 4.7.17 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening kennis van dit verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Na beraadslaging

BESLUIT

Artikel 1 – Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met het advies van de omgevingsambtenaar (zie bijlage). Het college maakt zich bijgevolg het verslag van de omgevingsambtenaar eigen.

Artikel 2 – Het college van burgemeester en schepenen beslist bijgevolg om de aanvraag ingediend door [REDACTED] inzake verkaveling van 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Grootheide 149, te vergunnen mits voldaan aan de onderstaande voorwaarden.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin van 25/08/2023 is strikt na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 24/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa 20/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Polder van 20/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 20/07/2024 is strikt na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Mobiliteit van 20/10/2023 is strikt na te leven
- De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften na te leven.
- Er kan geen andere inrit tot het openbaar domein worden voorzien dan aangeduid op het verkavelingsplan.
- De toekomstige woning kan geen in pandige garage voorzien.
- In de linker zijtuin kunnen geen constructies worden opgericht
- De geplande werken en de eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn integraal ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- bij inname van openbaar domein (voor plaatsen container, kranen en dergelijke), dient u vooraf een aanvraag in te dienen
via: <https://www.bornem.be/product/326/inname-openbaar-domein-belastingof>
zich in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 96 20 of via mail: patrimonium@bornem.be
- bij uitvoering van de werken is de bouwheer verantwoordelijk voor de door de werken aangebrachte schade aan het openbaar domein (document in bijlage)
- bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van een woning de nodige afspraken te maken met de gemeentelijke dienst patrimonium (patrimonium@bornem.be) mbt tot ontwerp/toegang van de woning en garage in relatie met de bestaande aanleg van het openbare domein
- Voor alle grondingrepen in functie van de aanleg van de nutsleidingen zijn de nodige toelatingen te bekomen (oa nutsmaatschappijen).
- De kosten voor de aanleg van de nutsleidingen tot aan de rooilijn zijn ten laste van de aanvrager.

Tweede blad

1

X

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde

archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

deide blad

1
X

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Vierde blad



Mededeling


Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

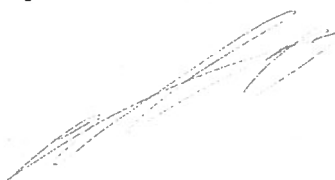
Vastgesteld in zitting als vermeld.


(w.g.) Björn Caljon
algemeen directeur

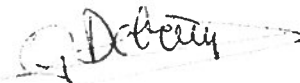
(w.g.) Greet De Bruyn
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel:
Bornem, 23 oktober 2023

 Elektronisch ondertekend op
25/10/2023 door Björn Caljon,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
24/10/2023 door Greet De Bruyn,
Burgemeester





Gemeente Bornem
Dienst Omgeving
Hingenesteenweg 13 2880 Bornem
03 890 69 21
omgeving@bornem.be

Verslag van de omgevingsambtenaar

Dit verslag is nog geen definitief besluit. De beslissing over de vergunning zal genomen worden door het college van burgemeester en schepenen op basis van de verschillende adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren.

1. Dossiergegevens

Dossiernummer omgevingsloket:	OMV_2023084507
Dossiernummer gemeente:	OMG20230009VK
Datum advies omgevingsambtenaar:	19/10/2023
Uiterste beslissingsdatum:	01/11/2023
Dossierstype:	nieuwe verkaveling

vijfde blad

2. Aanvrager

[Redacted name and address information]

3. Perceel / adres van de aanvraag

Adres: Grootheide 149
Kadastraal bekend: 12362 G 192 E 2 0 en 12362 G 192 D 2 0

4. Onderwerp van de aanvraag

Beschrijving van de aanvraag: verkaveling van 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning

5. Procedure

Procedure:	Gewone procedure met openbaar onderzoek en adviesvragen
Adviezen:	ja
Openbaar onderzoek:	ja
Bezwaarschriften:	0 bezwaarschriften
Ontvangstdatum van de aanvraag:	20 juni 2023
Ontvankelijk en volledig:	19 juli 2023
Administratieve lus/wijzigingsverzoek:	

6. Huidige situatie ter plekke

De te verkavelen grond betreft een deel van de tuingrond links naast de woning nr. 151. Het rechterdeel van de eigendom is aangelegd als tuin en bevat een aantal bomen, beplanting en een dubbele garage. Het perceel ligt hoger dan de straat en loopt op naar de achterste perceelsgrens toe. Deze perceelsgrens situeert zich op de afsluiting tussen het te verkavelen perceel en het achterliggende perceel. Een deel van de voortuin werd door de inrichting en aanleg van de straat feitelijk opgenomen in het openbaar domein. Deze bestaat uit een volledige voetpad verharding en een plantvak met een boom. Het plantvak situeert zich grotendeels in het openbaar domein, voor de rooilijn.

7. Laatste vergunde / vermoedelijk vergunde / geacht vergunde situatie ter plekke

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

8. Adviesinstanties

Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Proximus, het advies werd afgeleverd op 22 september 2023 is volledig geen advies
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan AQUAFIN NV, het advies werd afgeleverd op 25 augustus 2023 is volledig voorwaardelijk gunstig
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Pidpa, het advies werd afgeleverd op 20 juli 2023 is volledig voorwaardelijk gunstig
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator, het advies werd afgeleverd op 24 juli 2023 is volledig voorwaardelijk gunstig
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Wyre, het advies werd afgeleverd op 20 juli 2023 is volledig gunstig
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Polder Vliet en Zielbeek - poldervliet.en.zielbeek@edpnet.be, het advies werd afgeleverd op 20 juli 2023 is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Op 1 september 2023 werd advies gevraagd aan Advies mobiliteit, het advies werd afgeleverd op 20 oktober 2023 is volledig voorwaardelijk gunstig
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Advies openbaar domein maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Advies groen maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
Op 19 juli 2023 werd advies gevraagd aan Advies patrimonium maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

9. Gemeenteraad

Niet van toepassing

10. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.
Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2023 t.e.m. 27 augustus 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

11. Planologische en juridische context

De aanvraag is gelegen binnen het gewestplan origineel gewestplan Mechelen (5 augustus 1976) , en heeft de bestemming: woongebieden

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

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen moet(en) beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Woongebied

Stedenbouwkundige verordeningen, lokale visies, beleidsplannen:

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

Algemene bouwverordeningen:

- wegen voor voetgangersverkeer (BVR 29-04-1997)
Niet van toepassing

Gemeentelijke bouwverordeningen

- bouwverordening betreffende beplantingen met bijhorend plan (MB 26-08-1986)
Niet van toepassing

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

- opvangen van hemelwater en lozen van huishoudelijk afvalwater en het aansluiten van huishoudelijk afvalwater op de riolering (BD 24-08-2006)
Niet van toepassing

- inbuizen, overwelven of beschoeien baangrachten (BD 24-08-2006)
Niet van toepassing.

- inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten (BD 08-02-2007)
Niet van toepassing

- publiciteit (GR 09-05-2023)
Niet van toepassing.

Gewestelijk stedenbouwkundige verordening

- hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05-07-2013)

Zie advies Aquafin/Polder.

- openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (BVR 08-07-2005)
Niet van toepassing.

- toegankelijkheid (BVR 10-06-2011)
Niet van toepassing

Zende blad

4

X

- breedband (BVR 09-06-2017)
Niet van toepassing.

- publiciteitsverordening (BVR 12-05-2023)
Niet van toepassing.

WATERTOETS / OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek - Gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt de nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het Waterwetboek - Gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

-Polders en watering: *Polder Vliet en Zielbeek*
-Waterloop- en polderbeheerders: *Polder Vliet en Zielbeek*
-Waterloop: *niet grenzend aan erkende (polder)waterloop*

>Beoordeling: *Het advies van de Polderbeheerder/Aquafin is voorwaardelijk gunstig. De aanvraag voldoet aan de bijhorende bepalingen. De bebouwde oppervlakte blijft beperkt.*

In het kader van de watertoets dringen zich dus geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding veroorzaakt worden, mits voldaan de voorwaarden die onlosmakelijk aan deze vergunning verbonden zijn.

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en mits naleving van de opgelegde voorwaarden zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

RIOLERING / HEMELWATER (GEWESTELIJK + GEMEENTELIJK)

- **Centraal gebied:** er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

Er werd getoetst aan:

-De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05-07-2013);
-De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GR 14-03-2006)

>Beoordeling:

Gelet op het advies van de bevoegde Polder en/of Aquafin.

Gelegen in centraal gebied; d.w.z. er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

De nieuwe riolering wordt gescheiden naar buiten gebracht tot aan de rooilijn.

De voorgestelde infrastructuur is aanvaardbaar.

WEGENIS EN ROOILIJNPLANNEN

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de straat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.
Verder is het goed getroffen door een rooilijnplan Grootheide.

MER-SCREENING

Het betreft geen aanvraag om louter een hernieuwing van een milieu- of omgevingsvergunning en de hernieuwing heeft geen betrekking op activiteiten die geen fysieke ingrepen in het leefmilieu tot gevolg hebben.

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I , II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (project-MER-screening).

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

NATUURWAARDEN / FAUNA EN FLORA

Geen Habitat, Vogelrichtlijn- of VEN gebied van toepassing.
Geen bos van toepassing.

ERFGOED-/ARCHEOLOGIE TOETS

Niet van toepassing.

SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

BESPREKING ADVIEZEN

Niet van toepassing.

VERGUNNINGSTERMIJN

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningsdecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.
Voor deze aanvraag kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend.

BESPREKING OPENBAAR ONDERZOEK

Niet van toepassing.

12. Beoordeling van de aanvraag conform de criteria volgens de 'goede ruimtelijke ordening' (VCRO)

Ruimtelijke verenigbaarheid (VCRO - artikel 4.3.1.)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag van een omgevingsvergunning met de goede plaatselijke ordening moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Naargelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. Dit laatste is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en dit mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen, het is dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID:

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op de kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Nevenfuncties complementair aan het wonen zijn mits strikte voorwaarden wel toegestaan. Voorzeningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet af splitsbaar zijn van de hoofd woning: de zogenaamde zorgwoning.

MOBILITEITSIMPACT en BEREIKBAARHEID:

Gezien het voorliggend openbaar domein ingericht is als plein voor de schoolomgeving, worden er een aantal voorwaarden opgelegd zodat dit plein zijn functionaliteit niet verliest. Er kan maar 1 oprit naar het openbaar domein voorzien worden. Er kunnen geen andere toegangen voor gemotoriseerd verkeer aanvaard worden.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJKE ASPECTEN:

Door de reeds bestaande bebouwingen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde aanvraag, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

De verkaveling is opgevat als de invulling van de vrij liggende, bebouwde tuingrond in een redelijk dicht bebouwde straat. Deze straat ligt net buiten de dorpskern van Bornem.

De bouwlijn van de naastliggende woning nr. 151 en 151B wordt aangehouden. De woning die uit de verkaveling wordt uitgesloten heeft een voldoende breedte (11,68 m op de bouwlijn, 8,68 gevelbreedte) om als halfopen woning behouden te blijven. Op deze manier wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing, de ligging en situering van de bestaande woningen t.o.v. de rooilijn en wordt maximaal bebouwing nagestreefd binnen een aanvaardbaar concept.

Het perceel tuingrond dat links van de woning nr. 151 wordt afgesplitst, heeft een breedte van 14,94 m wat voldoende is om een kwalitatieve vrijstaande bebouwing mogelijk te maken. De nieuwe grenslijn t.o.v. nr. 151 wordt op 3,00 m van de zijgevel gelegd waardoor een opsplitsing van de dubbele garage achteraan perfect mogelijk is. Door deze verkaveling bekomen we een middelgroot perceel bouwgrond

voor vrijstaande bebouwing. En behoudt de woning nr. 151 als halfopen bebouwing een kwalitatieve configuratie.

BODEMRELIËF:

Uit de ontwerpplannen in de voorliggende aanvraag blijkt dat het bestaande grondniveau in principe ongewijzigd blijft, met uitzondering van enkele graaf- of opgulwerken voor de funderingswerken.

HINDERASPECTEN, GEZONDHEID, GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID:

Mits voldaan aan de voorwaarden wordt voorts geen hinder verwacht ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening op het eigen perceel en van de omgeving. De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht.

13. Eindadvies van de omgevingsambtenaar aan het college

De omgevingsambtenaar adviseert aan het college van burgemeester en schepenen om de aanvraag, ingediend door [REDACTED] inzake verkaveling van 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning gelegen te Grootheide 149 voorwaardelijk gunstig te adviseren.

VOORWAARDEN en/of LASTEN en/of UITSLUITINGEN:

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin van 25/08/2023 is strikt na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 24/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa 20/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Polder van 20/07/2023 is strikt na te leven
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre van 20/07/2024 is strikt na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Mobiliteit van 20/10/2023 is strikt na te leven
- De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften na te leven.
- Er kan geen andere inrit tot het openbaar domein worden voorzien dan aangeduid op het verkavelingsplan.
- De toekomstige woning kan geen inpandige garage voorzien.
- In de linker zijtuin kunnen geen constructies worden opgericht
- De geplande werken en de eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn integraal ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- bij inname van openbaar domein (voor plaatsen container, kranen en dergelijke), dient u vooraf een aanvraag in te dienen via:
<https://www.bornem.be/product/326/inname-openbaar-domein-belasting>
of zich in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 96 20 of via mail: patrimonium@bornem.be
- bij uitvoering van de werken is de bouwheer verantwoordelijk voor de door de werken aangebrachte schade aan het openbaar domein (document in bijlage)
- bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van een woning de nodige afspraken te maken met de gemeentelijke dienst patrimonium (patrimonium@bornem.be) mbt tot ontwerp/toegang van de woning en garage in relatie met de bestaande aanleg van het openbare domein
- Voor alle grondingrepen in functie van de aanleg van de nutsleidingen zijn de nodige toelatingen te bekomen (oa nutsmaatschappijen).
- De kosten voor de aanleg van de nutsleidingen tot aan de rooilijn zijn ten laste van de aanvrager.

De omgevingsambtenaar

adukte blad

l
X

Rapport **Hydraulisch en technisch advies** Gemeente Bornem

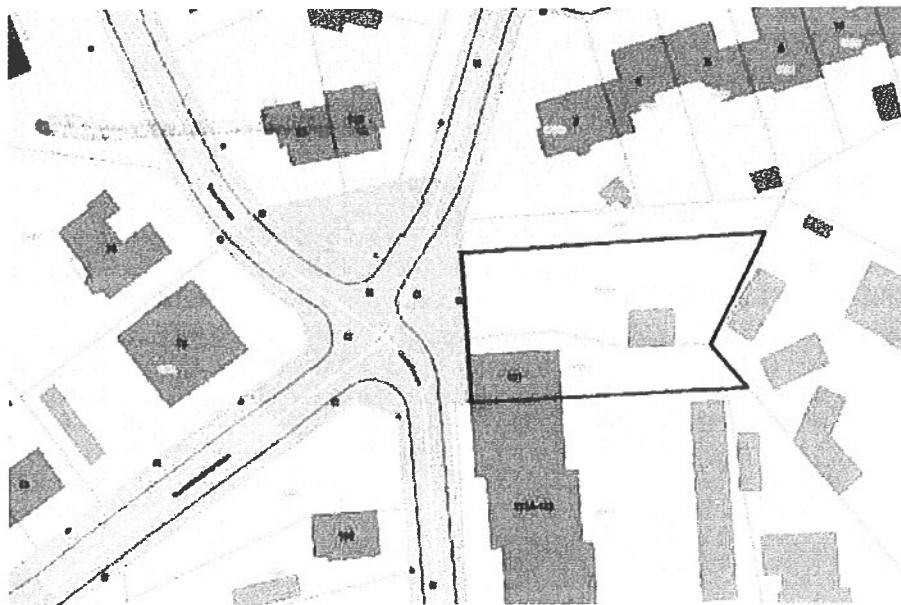
Grootheide 151
P23006887

Verkavelaar/bouwheer:



Studiebureau/Architect:
Landmeters- en studiebureau
Van Opstal
Breendonk-Dorp 23
Puurs-Sint-Amands
0486 28 32 42
stijn@studiebureau-vanopstal.be

Contact adviesinstantie:
advies@aquafin.be

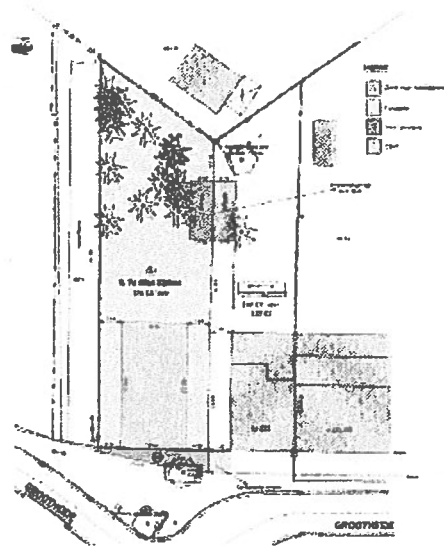


1 Situering project

In het kader van een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Grootheide 151 te Bornem geeft Aquafin een hydraulisch advies.

Het betreft een verkaveling met 1 lot, bestemd voor de bouw van een open eengezinswoning. Het betreft het afsplitsen van een deel van de tuin van huisnummer 151 t.b.v. het rechttrekken van de perceelsgrens tussen de 2 kavels. De bestaande dubbele garage achteraan in de tuin, wordt in functie van de verkaveling opgesplitst.

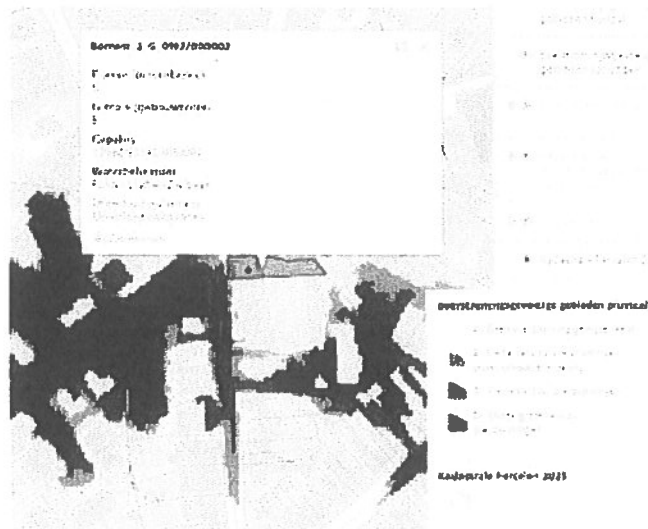
De projectzone is langs voorzijde gelegen in overstromingsgevoelig gebied, kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (type B). Er dient geen advies opgevraagd te worden bij de waterloopbeheerder.



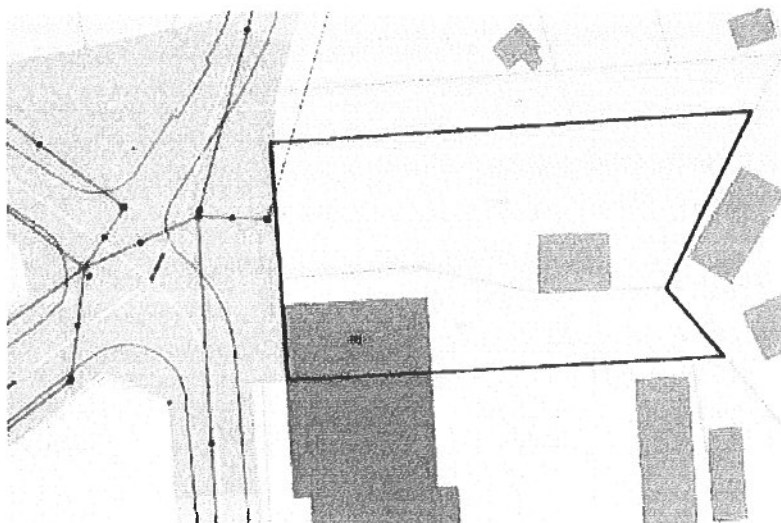
megeende blad

De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone type I of type II van drinkwaterwingebied.

Volgens de nieuwe watertoetskaart grenst het perceel aan pluviaal overstromingsgebied en heeft het score B gekregen. Volgens de advieskaart dient er geen advies gevraagd te worden bij de waterloopbeheerder.



Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.



Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gemengd rioelstelsel aanwezig. De riolering is cirkelvormig en heeft een diameter van 1400 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 2,29 m-mv. of ca. 5,3 mTAW ter hoogte van de geplande aansluiting. Deze leiding is afwaarts aangesloten op de RWZI van Bornem.

De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de bestaande toestand is er vermoedelijk geen huis- of wachtaansluiting aanwezig. Indien bij uitvoering/voorbereiding van het project blijkt dat er toch een aansluiting voorzien is dient deze te worden hergebruikt. De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

2 Motivatie van het advies

2.1 Algemeen

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) moeten op perceelsniveau volledig gescheiden ingezameld worden en apart tot aan de roolijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

Bij aanwezigheid van bestaande huis- of wachtaansluitingen, dienen deze te worden hergebruikt.

De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

Indien bij uitvoering blijkt dat er niet aangesloten kan worden zijn er 2 oplossingen mogelijk (ten laste van de bouwheer): de leidingen op het privaat gedeelte heraanleggen of een pomputje installeren op het privaat gedeelte.

Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

2.2 DWA-stelsel

Een septische put mag, maar is niet verplicht.

Indien men opteert voor een septische put, wordt aangeraden om de richtlijnen van Vlaro te volgen inzake dimensionering van de put: minimaal 2000 L of 300 L/IE (bij 10 of minder IE) en vanaf 11 IE bijkomend 225 L/IE. Op de septische put mag dan enkel zwart afvalwater aangesloten worden.

2.3 RWA-stelsel

Er dient voldaan te zijn aan het Provinciaal Beleidskader voor Wateradviezen van de provincie Antwerpen.

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein
- Buffering met vertraagde lozing in een oppervlaktewater of gracht
- Buffering met vertraagde lozing in de hemelwaterafvoer (RWA) in de straat
- Buffering met vertraagde lozing in de gemengde riolering in de straat

Enkel de overloop van een regenwaterput en/of een infiltratiesysteem of de vertraagde doorvoer van een buffersysteem mag de percelen verlaten naar de riolering of een oppervlaktewater.

Verhardingen dienen beperkt te worden en zoveel als mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen en/of af te wateren naar groenzones rondom op eigen terrein.

Waterdoorlatende verharding moet voorzien zijn van waterdoorlatende fundering en onderfundering en dient vlak (helling < 0.5%) aangelegd te worden zodat het regenwater niet meteen afstroomt, maar de tijd krijgt om te infiltreren. Er mag geen wateroverlast ontstaan ter hoogte van de openbare weg of de aanpalende percelen ten gevolge van afstromend hemelwater.

Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de terreinhelling. De verhardingen mogen niet rechtstreeks afstromen richting straat, er dienen voldoende maatregelen genomen te worden om het afstromende water op eigen terrein te houden en daar te laten infiltreren.

Er dient een nota voor dimensionering en hergebruik van de regenwaterput toegevoegd te worden, op maat van de ontwikkeling.

Het project ligt volgens de bodemkaart van Vlaanderen (bron: DOV) in een gebied omgeven door bodemtype Zcp (Matig droge zandbodem, drainage klasse c). Infiltratie is dus mogelijk, zij het oppervlakkig. Op basis van de drainageklasse wordt aangeraden de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld aan te leggen om geen drainage van het grondwater te bekomen. De bodemkaart geeft enkel een indicatie weer en is een voorzichtige inschatting. Om hier duidelijkheid over te hebben of indien men de infiltratievoorziening dieper wil aanleggen, zijn grondwaterpeilingen nodig (minstens in de winterperiode tot april).

Er dient in eerste instantie geopteerd te worden voor een bovengrondse infiltratievoorziening in de vorm van een (ondiep) open bekken, zoals een infiltratiekom of wadi. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Aleen wanneer men gemotiveerd aantoonst dat bovengronds infiltreren niet mogelijk is, kan er akkoord gegaan worden met ondergrondse infiltratie, op voorwaarde dat het volume en de infiltratieoppervlakte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand minimaal voldoet aan het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte (conform GSV). De bodemdiepte van de voorziening mag dus niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld komen, tenzij men met grondwaterpeilmetingen (minstens in de winterperiode tot april) kan aantonen dat het grondwater ten allen tijde dieper zit.

Het bodempeil van de infiltratievoorziening en het peil van de noodoverloop dienen duidelijk vermeld te worden op de rioleringsplannen.

Het volume en de infiltratieoppervlakte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minimaal te voldoen aan het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte (conform GSV).

De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken richting de openbare riolering, de overloop moet dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil liggen.

De noodoverlaat van de infiltratievoorziening dient aan te sluiten op de bestaande gemengde leiding ter hoogte van het perceel.

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt aangesloten op een leiding waarlangs ook afvalwater getransporteerd wordt. Bij hevige neerslag houdt dit het risico in dat er afvalwater terechtkomt in de hemelwaterput. Daarom raden wij aan om de overloop van de hemelwaterput en/of infiltratievoorziening uit te rusten met een terugslagklep.

3 Conclusie van het advies

Het project kan gunstig geadviseerd worden onder volgende voorwaarden:

- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht worden. Wanneer wordt aangesloten op een gemengde leiding, gebeurt het samenbrengen van afvalwater- en hemelwaterafvoer op max. 50 cm van elkaar ter hoogte van het openbaar domein. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden. Voor de aansluiting dient een aanvraag te worden ingediend bij de rioolbeheerder.
- Er dient voldaan te zijn aan het Provinciaal Beleidskader voor Wateradviezen van de provincie Antwerpen.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient zo ondiep als technisch mogelijk te worden aangeboden met een maximale diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Bij effectieve realisatie van de nieuwe aansluiting op deze riolering zal de aansluiting door de rioolbeheerder zo laag als technisch mogelijk aangelegd worden. Hierbij is voornamelijk de ligging van de nutsleidingen cruciaal, hetgeen op voorhand niet geweten is en waarvoor Aquafin dus ook niet verantwoordelijk kan zijn.
- Indien bij uitvoering blijkt dat er niet aangesloten kan worden zijn er 2 oplossingen mogelijk (ten laste van de bouwheer): de leidingen op het privaat gedeelte heraanleggen of een pompputje installeren op het privaat gedeelte.
- De diameter van de afval- en hemelwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd.
- De aansluiting dient ook van een externe toezichtmogelijkheid te worden voorzien.
- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet > 10 m³/u.
- **Er dient in eerste instantie geopteerd te worden voor een bovengrondse infiltratievoorziening** in de vorm van een (ondiep) open bekken, zoals een infiltratiekom of wadi. Dit is voordeliger naar aanleg en onderhoud toe en infiltreert bovendien het meest effectief. Voorbeelden van (ondiepe) infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.
- Alleen wanneer men gemotiveerd aantoont dat bovengronds infiltreren niet mogelijk is, kan er akkoord gegaan worden met ondergrondse infiltratie, op voorwaarde dat het volume en de infiltratieoppervlakte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand minimaal voldoet aan het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte (conform GSV). De bodemdiepte

elfde blad

van de voorziening mag dus niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld komen, tenzij men met grondwaterpeilmetingen kan aantonen dat het grondwater ten allen tijde dieper zit.

- Het bodempeil van de infiltratievoorziening en het peil van de noodoverloop dienen duidelijk vermeld te worden op de rioleringsplannen.
- Het volume en de infiltratieoppervlakte boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minimaal te voldoen aan het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte (conform GSV).
- De infiltratievoorziening mag in geen geval drainerend werken richting de openbare riolering, de overloop moet dus ten allen tijde boven het hoogste te verwachten grondwaterpeil liggen.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen ondergrondse infiltratievoorzieningen.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/ de vigerende wetgeving.
- Het is afgeraden om groendaken of terrassen aan te sluiten op de hemelwaterput. Aangesloten groendaken en terrassen verhogen het risico dat de regenwaterput gecontamineerd wordt met o.a. organisch materiaal. Hierdoor kan het water in de put een afwijkende kleur of geur krijgen. Wanneer toch een groendak of terras wordt aangesloten op de put is het aangeraden om een aangepaste filtering of voorzuivering te voorzien.
- Reiniging van betonmixers is niet toegelaten op de openbare weg omwille van mogelijke verstopping van straatkolken en rioleringsleidingen. Eventuele reinigingskosten of noodzakelijke opbraak van riolering zullen verhaald worden op de lozer.
- Een septische put is toegelaten, maar is niet verplicht. Indien men opteert voor een septische put, wordt aangeraden om de richtlijnen van Vlario te volgen inzake dimensionering van de septische put.



c/o Elektriciteitstraat 68, 2800 Mechelen

Aan het college van burgemeester en schepenen van
de gemeente Bornem
Hingenesteenweg 13
2880 BORNEM

Mechelen, 24-07-2023

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
-	2023084507	5000042762	Jurczak Dorota +32 92634619 dorota.jurczak@fluvius.be

Aanvraag tot offerte door Landmeters- en studiebureau Van Opstal, Stijn Van Opstal
Project: Grootheide 151 te Bornem
Kadastrale ligging: 2de AFD Sectie G 192 E2, 192 D2
Nummer projectaanvraag: 5000042762

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van Landmeters- en studiebureau Van Opstal, Stijn Van Opstal voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 23 augustus 2023.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2023084507

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Landmeters- en studiebureau Van Opstal Stijn Van Opstal werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674

1/1

www.fluvius.be



c/o Elektriciteitstraat 68, 2800 Mechelen

Landmeters- en studiebureau Van Opstal
Stijn Van Opstal
Breendonk-Dorp 23
2870 Puurs-Sint-Amands

Mechelen, 24-07-2023

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
-	2023084507	5000042762	Jurczak Dorota +32 92634619 dorota.jurczak@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte

Project: Grootheide 151 te Bornem
Kadastrale ligging: 2de AFD Sectie G 192 E2, 192 D2
Nummer projectaanvraag: 5000042762

Geachte

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

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

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674

1/4

www.fluvius.be

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag Incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	253,10	53,15	306,25
Eindtotaal		253,10	53,15	306,25

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

dekkende
blad

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

→

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

**Voor akkoord:
De opdrachtgever**

Datum:
..... / /

Handtekening:

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

2/4

www.fluvius.be

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):

- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

3/4

www.fluvius.be

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000042762, Project Grootheide 151 te Bornem

Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

Beschikbare gegevens:

Eventuele aanpassingen:

Bedrijf / organisatie / aanspreking:

Naam:

[Redacted]

Straat en huisnummer:

[Redacted]

Postcode en gemeente:

[Redacted]

Telefoonnummer:

GSM-nummer

E-mailadres:

[Redacted]

btw- of ondernemingsnummer:

veerhede
blad
h
A

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
T: 078 35 35 34

4/4

www.fluvius.be



- Advies mobiliteit van datum 20/10/2023 is voorwaardelijk gunstig

Advies:

Dienst mobiliteit geeft voorwaardelijk gunstig advies.

Het perceel is gelegen naast de schoolingang en voor het perceel bevindt zich een voetpaduitstulping met parkeergelegenheid voor de schoolbus. De veiligheid van de schoolgaande kinderen mag door het project niet in het gedrang komen. Op basis van onderstaande voorwaarden kan alsnog gunstig advies worden gegeven vanuit dienst mobiliteit:

- Oprit intekenen aan de rechterkant van het perceel, in het verlengde van de garage, naast de oprit van het naburige perceel met uitrit via Grootheide.
- Oprit mag een maximale breedte van 3 m hebben op de grens met het openbaar domein.
- Slechts 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer naar het perceel voorzien. Deze toegang moet aan de rechterkant van het perceel worden ingetekend. Dit is de enige toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het openbaar domein. Een inpandige garage is niet toegestaan.
- Oprijden van het perceel (richting de oprit) dient te gebeuren via de verlaagde boordsteen aan de voetpaduitstulping.
- Verkeersbord (en eventueel plantvak) zal moeten worden verplaatst: De gemeente behoudt zich het recht voor om alle hiermee gepaard gaande kosten (verplaatsing, transport, herinrichting) door te rekenen ten laste van de aanvrager op basis van de geldende tarieven in het Gemeentelijk Retributiereglement op verwijderen van sluikstorten en op het leveren van prestaties/werken voor derden zoals goedgekeurd bij Gemeenteraadbesluit van 17 december 2019.
- Op het pleintje voor het perceel staat een verkeersbord E9d wat impliceert dat parkeren uitsluitend toegelaten is voor autocars. In de praktijk parkeert daar enkele keren per week een bus enkele minuten om schoolgaande kinderen op te pikken of af te zetten na een sportactiviteit. De bus zal daar nog steeds moeten kunnen stilstaan om de kinderen te laten in en uitstappen, maar er dient dan een aangepast signalisatie te worden geplaatst die verhindert dat de bus effectief kan parkeren voor de nieuw aangelegde oprit. De aanpassing van de signalisatie wordt opgenomen door de dienst mobiliteit van zodra er concrete plannen zijn voor de ontwikkeling van het perceel.

www.pidpa.be

Desguinlei 246

2018 Antwerpen

Gemeentebestuur Bornem

raming@klant.pidpa.be

T 0800 90 300

Hingenesteenweg 13

2880 Bornem

uw dossier

2023084507

ons dossier

200327

datum

20-7-2023

Betreft: Drinkwateradvies op verkavelen van 1 lot

Ligging: Grootheide 151 te Bornem – kadastraal gekend: afd 2, sectie G, nr 192E2 en 192D2

Aanvrager vergunning: [REDACTED]

Geachte,

Betreffende uw adviesaanvraag voor aansluiting van bovenvermeld dossier kunnen wij u meedelen:

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

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

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>

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

Beoordeling:

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

Met vriendelijke groeten,

Jana Devroye

Adviesverlener ontwikkelingen

Pidpa

Pidpa o.v.
BE 0204.908.936

IBAN BE47 0963 1480 0080
BIC GKCCBEBB



polder vliet en zielbeek

ADVIESVRAAG WATERTOETS DOOR DE GEMEENTE BORNEM BETREFFENDE DE aanvraag van een verkavelingsvergunning met als aanvrager [REDACTED] voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2880 Bornem, Grootheide 151.
kadastraal Bornem 2° afd. sc G nr. 192/d2.
Bornem 2° afd. sc G nr. 192/e2

1. KENMERKEN WATERSYSTEEM

1.1. Polderwaterloop met VHA code 40957, zijloop van waterloop A. 6.02.3 Koningsbeek.

1.1.1. Atlas van de waterlopen:

De aanvraag paalt niet aan deze waterloop maar watert er naar af.

1.1.2. Kaartgegevens

Het perceel van de ~~aanvraag~~ is volgens de fluviale watertoetskaart niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel van de aanvraag is volgens de pluviale watertoetskaart niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

1.1.3. Polders – Wateringen

De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van de polder Vliet en Zielbeek.

2 VOORSCHRIFTEN WATERBEHEERPLAN.

Het stroomgebiedsbeheerplan bekken specifiek deel Benedenscheldebekken is van toepassing.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 5), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke en bijzondere voorwaarden.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELLEN

4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

4.1.7. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

4.1.8. Riolerings: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van

openbare riolen, individuele voorbehandelingsinstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de Droog WeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II; een IBA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien.

5. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4.

Namens het bestuur van de polder Vliet en Zielbeek, 20 juli 2023.

De Ontvanger-Griffier,

J. Van Camp.

De Dijkgraaf,

J. Stevens

Zestiende
blad

1





- Proximus van datum 22/09/2023 is geen advies

Advies:

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Met vriendelijke groeten,

PS: Dit bericht vervangt alle voorgaande adviezen van Proximus

- Wyre van datum 20/07/2023 is gunstig

Advies:

ref.: 25123366

Geacht college,

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>



Dienst Omgeving
Hingenesteenweg 13
2880 Bornem
T 03 890 69 21
omgeving@bornem.be

SCHADE EN INNAME OPENBAAR DOMEIN

1. Schade openbaar domein

De verkrijgers van een omgevingsvergunning worden er attent op gemaakt dat zij bij de uitvoering van de werken waarvoor de vergunning werd afgeleverd, verantwoordelijk zijn voor de door de werken aangebrachte schade aan de wegenis of het voetpad.

Om discussie te voorkomen over reeds bestaande beschadigingen aan het openbaar domein wordt de eigenaar geadviseerd een plaatsbeschrijving op te stellen / te laten opstellen voor de aanvang van de werken en deze te laten dagtekenen door een afvaardiging van het gemeentebestuur.

*geverifieerde
bladz*

Zij dienen zich, voor de aanvatting van de werken, in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 69 20 of via mail: patrimonium@bornem.be van de gemeente Bornem.

De bouwer wordt verzocht om al het mogelijke te doen om schade aan het openbaar domein te vermijden. Indien er toch schade moest aangebracht zijn, moet hij deze volledig op zijn kosten (laten) herstellen.

Wanneer blijkt dat de schade niet hersteld wordt, dan zal deze hersteld worden in opdracht van het gemeentebestuur, en dit op kosten van de verkrijger van de vergunning.

2. Inname openbaar domein

A

Bij inname van openbaar domein (voor plaatsen container, kranen en dergelijke), dient u vooraf een aanvraag in te dienen via:
<https://www.bornem.be/product/326/inname-openbaar-domein-belasting>
of zich in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 96 20 of via mail: patrimonium@bornem.be.



**Gemeente Bornem
Omgeving**
Hingenesteenweg 13
2880 Bornem
03 890 69 21
omgeving@bornem.be

**Bijlage bij het besluit van het college van
burgemeester en schepenen van
23/10/2023**

Verkavelingsvoorschriften

OMV 2023084507

Ligging:
**Grootheide 151 2880 Bornem
Grootheide
149**

Kadastraal gekend:
12362 G 192 E 2 0 en 12362 G 192 D 2 0

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING BORNEM, GROOTHEIDE 151
2^{DE} AFDELING, SECTIE G, NR. 192 E2, 192 D2

GEBOUW

OPPERVLAKTE	
Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreinname op het maaiveldpeil.	De oppervlakte bedraagt maximum 151,98 m ² voor het hoofdgebouw.
VOLUME	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. het maaiveld vooraan het perceel. Het bestaande maaiveld loopt op naar achter toe. De woning nr. 151 heeft een pashoogte die 7,55 m in TAW bedraagt.	Vloerpeil van de nieuwe woning wordt bepaald op 7,70 m in TAW. Met deze hoogte wordt er rekening gehouden met het verloop van het huidige maaiveld en dat van de aanpalende percelen. Ook wordt hier wateroverlast mee vermeden van de aanliggende uitweg van de school.
NOKHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.	De hoogte van de nok wordt beperkt tot maximaal 11,00 m nokhoogte. De nok mag loodrecht ofwel evenwijdig aan de voorgevel worden uitgevoerd.
KROONLIJSTHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Er wordt een maximale kroonlijsthoogte voorzien van 6,50 m.
DAKUITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
De dakvorm van de loten wordt in overeenstemming gebracht met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige open bebouwingen.	Hellend dak met een helling tussen 10° en 60°. Op de uitbouwen is een plat dak mogelijk. <u>Dakkapellen:</u> Afmetingen: maximumbreedte 2/3 van de gevelbreedte. Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.
TYPE GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
In deze zone wordt geopteerd voor eengezinswoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming i.d. omgeving v.h. projectgebied. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.	<u>Hoofdbestemming:</u> Wonen. Binnen deze zone is enkel een eengezinswoning in open bebouwing toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De zorgwoningen zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, ambacht,... zijn toegelaten, mits aan alle vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter;

activerende
blad

Op de totale eigendom staat achteraan een bestaande dubbele garage. Deze blijft behouden maar kan ontdebeld worden in functie van de onderhavige verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - De beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer. Van de dubbele garage achteraan wordt het linker gedeelte afgesplitst om als afzonderlijke garage deel uit te maken van de nieuwe bouwkavel. Men kan er voor kiezen om de garage om te vormen naar een tuinberging. Er kan geen inpandige garage voorzien worden of een andere toerit naar het openbaar domein dan aangeduid op het plan.
MATERIAALGEBRUIK	
Toelichting	Voorschrift
De gebouwen worden in overeenstemming gebracht met de omliggende gebouwen.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. Zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.
INPLANTING	
Toelichting	Voorschrift
Het lot heeft een bouwlijn welke in overeenstemming is met de voorgevel van de bestaande woning nr. 151. De perceelsgrens tussen het lot bouwgrond en het bebouwde perceel wordt in het midden genomen van de op te splitsen garage achteraan in de tuin van de bestaande woning nr. 151. Hierbij situeert de nieuwe perceelsgrens zich op 3,00 m van de bestaande woning nr. 151.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: De diepte is maximaal 17,00 m op het gelijkvloers en op de verdieping. Breedte: zoals bepaald door de laterale bouwvrije stroken van minimaal 3,00 m tussen de perceelsgrens en het nieuwe bouwblok. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone.
AANTAL BOUWLAGEN	
Toelichting	Voorschrift
De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bouwlagen bovengronds. Er kan eventueel een extra bouwlaag voorzien worden onder dak.
ONDERGRONDS GEDEELTE	
Toelichting	Voorschrift
De gebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige bebouwingen.	Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan.
UITBOUW (VERANDA, CARPORT)	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
TERRASSEN	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 50 m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.
OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is

	eveneens toegestaan om in de tuinzone een dieptebooring uit te voeren voor een warmtepomp.
--	--

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

VOORTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De voortuin, deel uitmakend van onderhavig perceel bouwgrond, is reeds in huidige toestand volledig verhard. Deze strook werd ingepalmd in het kader van de aanleg van het kruispunt Grootheide, Brandheide en Korenbloemenlaan. Een klein deel hiervan werd ook ingericht als plantvak.	De huidige toestand dient behouden te blijven.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

ZIJTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. Om de op te splitsen garage achterin het perceel te kunnen bereiken, wordt er een geclusterde oprit samen met woning nr. 151 aangelegd.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Noodzakelijke verhardingen zoals tuinpaden en een toerit naar de garage zoals aangeduid op het kavelplan. Deze dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting of grasveldjes.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

negentiende
en laatste
blad

1
2

ACHTERTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen 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. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en

	aangesloten worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting of grasveldjes.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Beperkte constructies zijn mogelijk.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS	
MATERIAAL	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.
UITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES	
Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een terrein met een licht oplopend maaiveld naar achteren toe, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. In de zijdelingse bouwvrije stroken en in een strook tot 8 meter achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijke peil wordt geleidelijk uitgevoerd.



Notarissen
VERHAEGEN - EEKHAUT - VERLINDEN
Molenstraat 6/B
2870 PUURS-SINT-AMANDS

ONS KENMERK
UIT2024OM-DW005

UW KENMERK

DATUM
8 februari 2024

DIENST
Omgeving

ONDERWERP

Verkoopbaarheidsattest Grootheide 149 - 151

Beste

In antwoord op uw e-mail van 08 februari 2024 kunnen wij u het volgende meedelen:

Op 23 oktober 2023 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend aan [REDACTED] voor het goed gelegen te Grootheide 149 en 151. Kadastraal gekend als 12362 G 192 E 2 0 en 12362 G 192 D 2 0 (dossiernummer: OMV 2023084507)

Volgens de gegevens waarover wij beschikken, werd voldaan aan de voorwaarden van de verkaveling in toepassing van art. 4.2.16§2 en art. 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er werd geen administratief beroep ingesteld.

Aandachtspunten:

- De verkavelingsvoorschriften als bijlage bij de vergunning dienen te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Polder Vliet en Zielbeek dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Mobiliteit dient strikt te worden nageleefd.
- Er kan geen andere inrit tot het openbaar domein worden voorzien dan aangeduid op het verkavelingsplan.
- De toekomstige woning kan geen inpandige garage voorzien.
- In de linker zijtuin kunnen geen constructies worden opgericht.
- De geplande werken en de eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn integraal ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- Voor slopen en/of renovatie van gebouwen van voor 1998 in toepassing van artikel 71 en artikel 74 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning volgende voorwaarde opleggen:
Voor mogelijke aanwezigheid van asbest verwijzen wij naar hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer info kan je raadplegen op website www.asbestinfo.be.
Eventuele afbraak- en bouwmaterialen die worden verwijderd moeten op de juiste

GEMEENTE BORNEM
Hiingenesteenweg 13, 2880 Bornem www.bornem.be

wettelijk bepaalde manier conform VLAREMA/Afvalstoffenbeleid verwijderd worden en naar een hiervoor bestemde afvalstortplaats gebracht worden.

- bij inname van openbaar domein (voor plaatsen container, kranen en dergelijke), dient u vooraf een aanvraag in te dienen
via: <https://www.bornem.be/product/326/inname-openbaar-domein-belasting> of zich in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 96 20 of via mail: patrimonium@bornem.be
- bij uitvoering van de werken is de bouwheer verantwoordelijk voor de door de werken aangebrachte schade aan het openbaar domein
- bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van een woning de nodige afspraken te maken met de gemeentelijke dienst patrimonium (patrimonium@bornem.be)
- Voor alle grondingrepen in functie van de aanleg van de nutsleidingen zijn de nodige toelatingen te bekomen (oa nutsmaatschappijen).
- De kosten voor de aanleg van de nutsleidingen tot aan de rooilijn zijn ten laste van de aanvrager.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, aarzel dan niet om contact op te nemen met de dienst omgeving: 03 890 69 21 of mail naar omgeving@bornem.be.

Met vriendelijke groeten

Elektronisch ondertekend op
8/02/2024 door Björn Caljon,
Algemeen directeur

Björn Caljon
algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
8/02/2024 door Greet De Bruyn,
Burgemeester

Greet De Bruyn
burgemeester

GEMEENTE BORNEM

Hingeneesteenweg 13, 2880 Bornem www.bornem.be


bijlage 2

Plannen als bijlage bij de omgevingsvergunning met als referentie:

Ref. gemeente Bornem: OMV/OMG20230009VK
Ref. omgevingsloket: OMV_2023084507

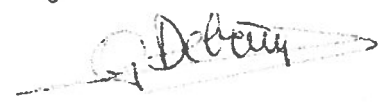


Waarover door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 oktober 2023 een beslissing werd genomen.

 Elektronisch ondertekend op
25/10/2023 door Björn Caljon,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
24/10/2023 door Greet De bruyn,
Burgemeester



eente
blad





**Gemeente Bornem
Omgeving**
Hingenesteenweg 13
2880 Bornem
03 890 69 21
omgeving@bornem.be

**Bijlage bij het besluit van het college van
burgemeester en schepenen van
23/10/2023**

Verkavelingsvoorschriften

OMV 2023084507

Ligging:
**Grootheide 151 2880 Bornem
Grootheide
149**

Kadastraal gekend:
12362 G 192 E 2 0 en 12362 G 192 D 2 0

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING BORNEM, GROOTHEIDE 151
2^{DE} AFDELING, SECTIE G, NR. 192 E2, 192 D2

GEBOUW

OPPERVLAKTE	
Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreininname op het maaiveldpeil.	De oppervlakte bedraagt maximum 151,98 m ² voor het hoofdgebouw.
VOLUME	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. het maaiveld vooraan het perceel. Het bestaande maaiveld loopt op naar achter toe. De woning nr. 151 heeft een pashoogte die 7,55 m in TAW bedraagt.	Vloerpeil van de nieuwe woning wordt bepaald op 7,70 m in TAW. Met deze hoogte wordt er rekening gehouden met het verloop van het huidige maaiveld en dat van de aanpalende percelen. Ook wordt hier wateroverlast mee vermeden van de aanliggende uitweg van de school.
NOKHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.	De hoogte van de nok wordt beperkt tot maximaal 11,00 m nokhoogte. De nok mag loodrecht ofwel evenwijdig aan de voorgevel worden uitgevoerd.
KROONLIJSTHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Er wordt een maximale kroonlijsthoogte voorzien van 6,50 m.
DAKUITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
De dakvorm van de loten wordt in overeenstemming gebracht met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige open bebouwingen.	Hellend dak met een helling tussen 10° en 60°. Op de uitbouwen is een plat dak mogelijk. Dakkapellen: Afmetingen: maximumbreedte 2/3 van de gevelbreedte. Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.
TYPE GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
In deze zone wordt geopteerd voor eengezinswoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming i.d. omgeving v.h. projectgebied. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.	Hoofdbestemming: Wonen. Binnen deze zone is enkel een eengezinswoning in open bebouwing toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De zorgwoningen zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, ambacht,... zijn toegelaten, mits aan alle vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter;

ruwe
blad

4

1

Op de totale eigendom staat achteraan een bestaande dubbele garage. Deze blijft behouden maar kan ontdebeld worden in functie van de onderhavige verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - De beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer. Van de dubbele garage achteraan wordt het linker gedeelte afgesplitst om als afzonderlijke garage deel uit te maken van de nieuwe bouwkavel. Men kan er voor kiezen om de garage om te vormen naar een tuinberging. Er kan geen inpandige garage voorzien worden of een andere toerit naar het openbaar domein dan aangeduid op het plan.
MATERIAALGEBRUIK	
Toelichting	Voorschrift
De gebouwen worden in overeenstemming gebracht met de omliggende gebouwen.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. Zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.
INPLANTING	
Toelichting	Voorschrift
Het lot heeft een bouwlijn welke in overeenstemming is met de voorgevel van de bestaande woning nr. 151. De perceelsgrens tussen het lot bouwgrond en het bebouwde perceel wordt in het midden genomen van de op te splitsen garage achteraan in de tuin van de bestaande woning nr. 151. Hierbij situeert de nieuwe perceelsgrens zich op 3,00 m van de bestaande woning nr. 151.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: De diepte is maximaal 17,00 m op het gelijkvloers en op de verdieping. Breedte: zoals bepaald door de laterale bouwvrije stroken van minimaal 3,00 m tussen de perceelsgrens en het nieuwe bouwblok. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone.
AANTAL BOUWLAGEN	
Toelichting	Voorschrift
De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bouwlagen bovengronds. Er kan eventueel een extra bouwlaag voorzien worden onder dak.
ONDERGRONDS GEDEELTE	
Toelichting	Voorschrift
De gebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige bebouwingen.	Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan.
UITBOUW (VERANDA, CARPORT)	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
TERRASSEN	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 50 m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.
OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is

	eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.
--	---

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

VOORTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De voortuin, deel uitmakend van onderhavig perceel bouwgrond, is reeds in huidige toestand volledig verhard. Deze strook werd ingepalmd in het kader van de aanleg van het kruispunt Grootheide, Brandheide en Korenbloemenlaan. Een klein deel hiervan werd ook ingericht als plantvak.	De huidige toestand dient behouden te blijven.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

ZUJNSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. Om de op te splitsen garage achterin het perceel te kunnen bereiken, wordt er een geclusterde oprit samen met woning nr. 151 aangelegd.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Noodzakelijke verhardingen zoals tuinpaden en een toerit naar de garage zoals aangeduid op het kavelplan. Deze dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting of grasveldjes.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

de
blad

1

ACHTERTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen 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. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en





	aangesloten worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting of grasveldjes.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Beperkte constructies zijn mogelijk.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.

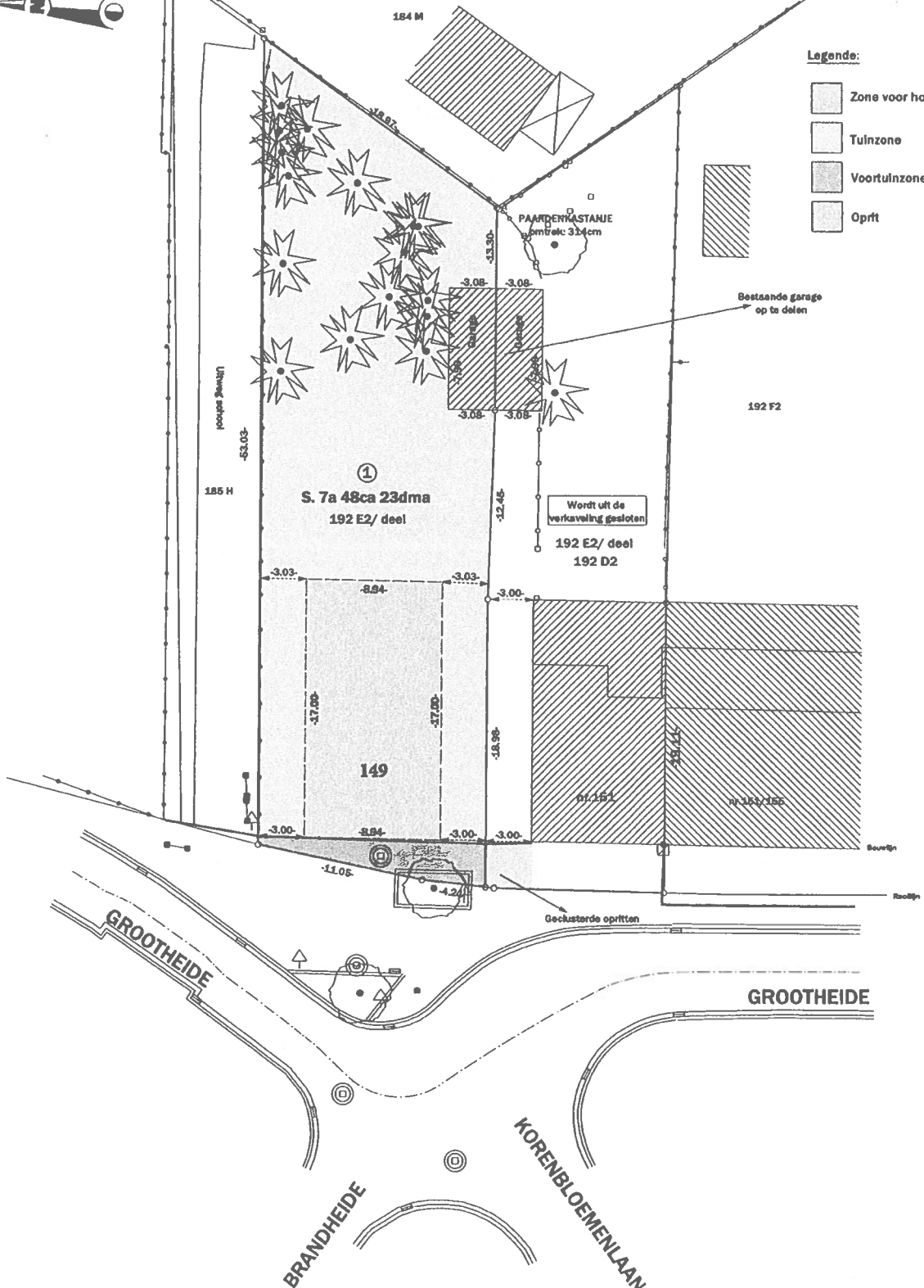
AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS	
MATERIAAL	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.
UITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES	
Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een terrein met een licht oplopend maaiveld naar achteren toe, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. In de zijdelingse bouwvrije stroken en in een strook tot 8 meter achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijke peil wordt geleidelijk uitgevoerd.



Legende:

-  Zone voor hoofdgebouw
-  Tuinzone
-  Voortuinzone
-  Oprft



vriend
blad



Gemeente Bornem

Grootheide 151
2880 Bornem

Plan 2: Verkavelingsplan

Opnemen door	Getekend door	CH
Schaal	Papier	A3
XY	Hoogteyst.	TAW



Duur het afdrucken van een PDF op papier kan er verschillig uitzien.
Gelieve dit versie te controleren.

Dossiernummer 20228248
Datum 6 juni 2023

Afdeling Z Sectie G Nummer(s) 192 E2, 192 D2

Plan 1: Bestaande toestand

10.32 Niveau maalveld (TAW)
×

10.32 Niveau dorpel (TAW)
▽

⊕ Fotopunt



Te roelen naaldboom



Te roelen loofboom

Plan 2: ontworpen toestand



Zone voor hoofdgebouw



Tuinzone



Voortuinzone



Oprit



VAN OPSTAL
LANDMETERS EN STUDEERBUREAU BVBA
HOOGSTRAAT 6 2870 PLUURS

Dossiernummer
20228248

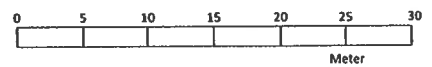
Datum
19 juni 2023

Gemeente Bornem

Grootheide 151
2880 Bornem

Afdeling 2 Sectie G Nummer(s) 192 E2, 192 D2

1/500



Gemeten door

Getekend door

CH

Schaal

1/500

Papier

A4

XY

LB72

Hoogtesyst.

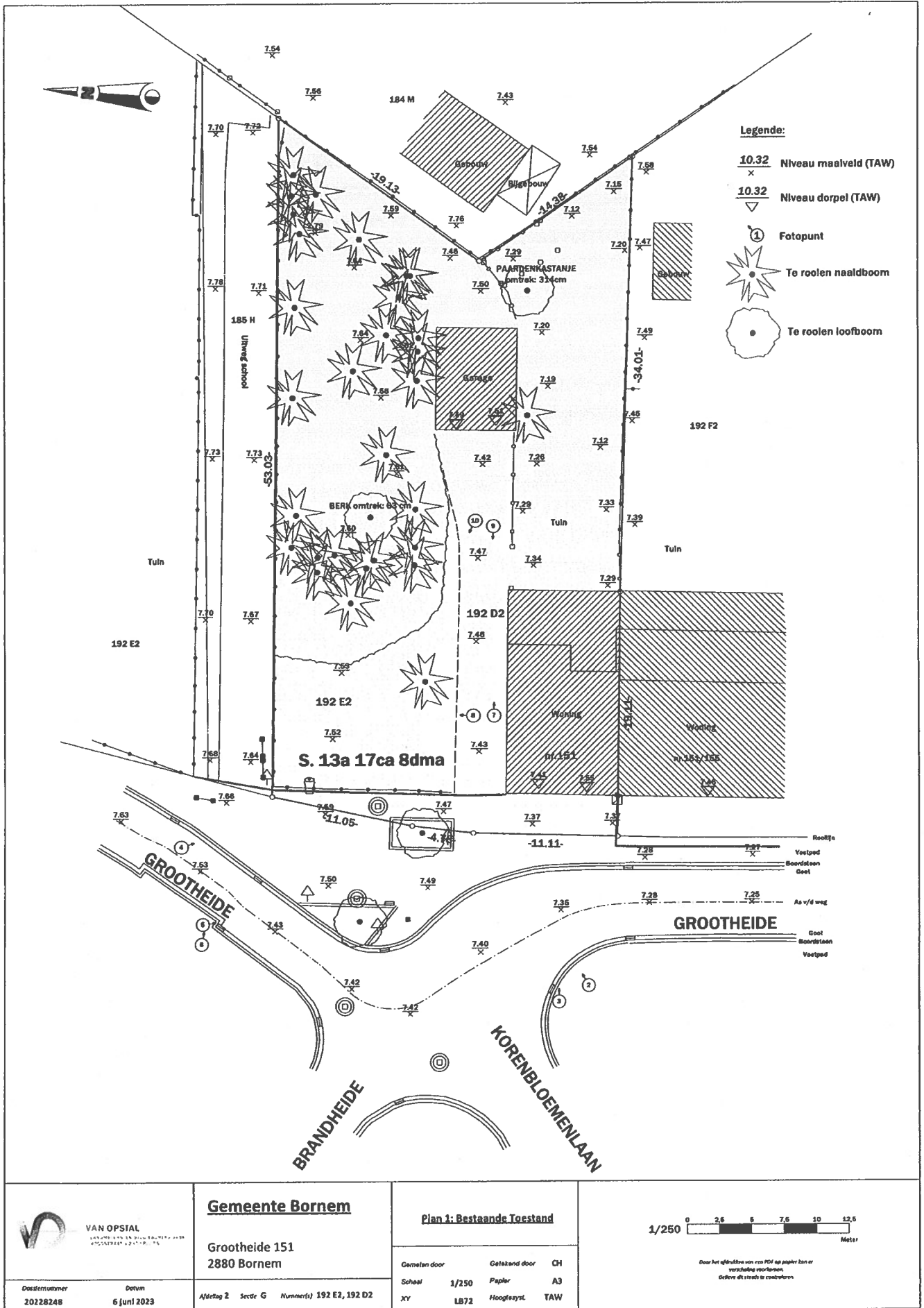
TAW

Liggingsplan



*rijfel
blad*

Schaal 1/1000





bijlage 3

Notarissen
VERHAEGEN - EEKHAUT - VERLINDEN
Molenstraat 6/B
2870 PUURS-SINT-AMANDS

ONS KENMERK
UIT2024OM-DW005

UW KENMERK

DATUM
8 februari 2024

DIENST
Omgeving

ONDERWERP
Verkoopbaarheidsattest Groothede 149 - 151

Beste

In antwoord op uw e-mail van 08 februari 2024 kunnen wij u het volgende meedelen:

Op 23 oktober 2023 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend aan [REDACTED] voor het goed gelegen te Groothede 149 en 151. Kadastraal gekend als 12362 G 192 E 2 0 en 12362 G 192 D 2 0 (dossiernummer: OMV 2023084507)

Volgens de gegevens waarover wij beschikken, werd voldaan aan de voorwaarden van de verkaveling in toepassing van art. 4.2.16§2 en art. 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er werd geen administratief beroep ingesteld.

Aandachtspunten:

- De verkavelingsvoorschriften als bijlage bij de vergunning dienen te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Polder Vliet en Zielbeek dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Mobiliteit dient strikt te worden nageleefd.
- Er kan geen andere inrit tot het openbaar domein worden voorzien dan aangeduid op het verkavelingsplan.
- De toekomstige woning kan geen inbandige garage voorzien.
- In de linker zijtuin kunnen geen constructies worden opgericht.
- De geplande werken en de eventuele aanpassingen aan het openbaar domein zijn integraal ten laste van de aanvrager/bouwheer.
- Voor slopen en/of renovatie van gebouwen van voor 1998 in toepassing van artikel 71 en artikel 74 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning volgende voorwaarde opleggen:
Voor mogelijke aanwezigheid van asbest verwijzen wij naar hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, dat de regels voor het verwijderen van asbest bevat. Meer info kan je raadplegen op website www.asbestinfo.be.
Eventuele afbraak- en bouwmaterialen die worden verwijderd moeten op de juiste

enig
blad
?


GEMEENTE BORNEM
Hingenssteerweg 13, 2880 Bornem www.bornem.be

wettelijk bepaalde manier conform VLAREMA/Afvalstoffenbeleid verwijderd worden en naar een hiervoor bestemde afvalstortplaats gebracht worden.

- bij inname van openbaar domein (voor plaatsen container, kranen en dergelijke), dient u vooraf een aanvraag in te dienen
via: <https://www.bornem.be/product/326/inname-openbaar-domein-belasting> of zich in verbinding te stellen met de dienst Patrimonium tel. 03 890 96 20 of via mail: patrimonium@bornem.be
- bij uitvoering van de werken is de bouwheer verantwoordelijk voor de door de werken aangebrachte schade aan het openbaar domein
- bij de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van een woning de nodige afspraken te maken met de gemeentelijke dienst patrimonium (patrimonium@bornem.be)
- Voor alle grondingrepen in functie van de aanleg van de nutsleidingen zijn de nodige toelatingen te bekomen (oa nutsmaatschappijen).
- De kosten voor de aanleg van de nutsleidingen tot aan de rooilijn zijn ten laste van de aanvrager.


Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, aarzel dan niet om contact op te nemen met de dienst omgeving: 03 890 69 21 of mail naar omgeving@bornem.be.

Met vriendelijke groeten

 Elektronisch ondertekend op
8/02/2024 door Björn Caljon,
Algemeen directeur

Björn Caljon
algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
8/02/2024 door Greet De Bruyn,
Burgemeester

Greet De Bruyn
burgemeester

GEMEENTE BORNEM
Hingesteenweg 13, 2880 Bornem

www.bornem.be