



Rotselaar

Gemeente Rotselaar
Provinciebaan 20
3110 Rotselaar

Tel. 016 61 63 11
Fax 016 61 63 93
info@rotselaar.be
www.rotselaar.be
Iban BE75 0910 0017 6851
Bic GKCCBEBB

All Projects & Developments NV
Kerkstraat 38
1755 Oetingen

Uw kenmerk

Ons kenmerk
V/1068/WZ - 201117

Contactpersoon
Marijn Van Lommel

Datum
29/08/2011

Telefoon
016 61 63 39

Fax
016 61 63 91

E-mail
marijn.vanlommel@rotselaar.be

Onderwerp: verkavelingaanvraag – beslissing van het schepencollege

Geachte

Hierbij zenden wij U de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij de verkavelingvergunning wordt verleend.

Ontvangstbewijs aanvraag tot verkavelen: 17 mei 2011

Datum van de beslissing van het College : 29 augustus 2011

Perceel waarop wordt gebouwd :
Gemeente R O T S E L A A R (Wezemaal)

Kadaster (afd. 3) sectie A nr. 145 B, (afd. 3) sectie A nr. 146 Z, (afd. 3) sectie A nr. 147 E, (afd. 3) sectie A nr. 148 H, (afd. 3) sectie A nr. 152 B, (afd. 3) sectie A nr. 152 C, (afd. 3) sectie A nr. 153, (afd. 3) sectie A nr. 156 A, (afd. 3) sectie A nr. 154 H (deel), (afd. 3) sectie A nr. 155 C (deel), (afd. 3) sectie A nr. 155 B (deel), (afd. 3) sectie A nr. 156 G (deel), (afd. 3) sectie A nr. 163 C, (afd. 3) sectie A nr. 163 B (deel), (afd. 3) sectie A nr. 151 C (deel), (afd. 3) sectie A nr. 162 C (deel), (afd. 3) sectie A nr. 160 H (deel), (afd. 3) sectie A nr. 159 R (deel), (afd. 3) sectie A nr. 156 K (deel)

Weg of straat : palende aan Winkelveldbaan, Beversluis en Gildenstraat

Hieraan voegen wij nog toe :

Alle hindernissen welke de uitvoering van deze verkaveling zouden kunnen belasten of verhinderen, zowel zichtbare als onzichtbare o.m. wegen, voetwegen, erfdienstbaarheden, obstakels allerhande, e.d.m.

dienen eerst op een volgens de wet daartoe vastgestelde wijze afgeschaft, verlegd, opgeruimd of weggenomen te worden, voor de verkoop van eender welk lot uit deze verkaveling.

Wij maken er U tevens op attent dat, voor zover het verzoek is toegestaan, de in de documenten opgesomde voorwaarden en voorschriften strikt in acht moeten genomen worden.

Hoogachtend

An Craninckx
secretaris wnd.



Hugo Vandenbergh
schepenen van ruimtelijke ordening
(gevolmachtigd Art. 183 Gemeentedecreet)

Provincie Vlaams-Brabant
Arrondissement Leuven
Gemeente Rotselaar

Aanvraagnr.: 201117
Classificatienr. : V/1068/WZ
Dossiernr. Stedenbouw : 5.00/24094/1000141.1

Formulier III

VERKAVELINGVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingaanvraag ingediend door Manu Renard en Angelo Liburni, met als adres Kerkstraat 38, 1755 Oetingen, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 17 mei 2011, werd ontvangen op 17 mei 2011.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juni 2011

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres palende aan Winkelveldbaan, Beversluis en Gildenstraat ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A nr. 145 B, (afd. 3) sectie A nr. 146 Z, (afd. 3) sectie A nr. 147 E, (afd. 3) sectie A nr. 148 H, (afd. 3) sectie A nr. 152 B, (afd. 3) sectie A nr. 152 C, (afd. 3) sectie A nr. 153, (afd. 3) sectie A nr. 156 A, (afd. 3) sectie A nr. 154 H (deel), (afd. 3) sectie A nr. 155 C (deel), (afd. 3) sectie A nr. 155 B (deel), (afd. 3) sectie A nr. 156 G (deel), (afd. 3) sectie A nr. 163 C, (afd. 3) sectie A nr. 163 B (deel), (afd. 3) sectie A nr. 151 C (deel), (afd. 3) sectie A nr. 162 C (deel), (afd. 3) sectie A nr. 160 H (deel), (afd. 3) sectie A nr. 159 R (deel), (afd. 3) sectie A nr. 156 K (deel).

Het betreft een aanvraag tot een verkaveling met wegaanleg voor ééngezinswoningen : 32 loten voor open bebouwing en 14 loten voor halfopen bebouwing

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 12 augustus 2011. Het advies luidt als volgt:

het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

Mits;

- naleving van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen
- te voldoen aan de sociale last, conform art. 4.1.19., door middel van storting van een sociale bijdrage aan de gemeente. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen met 50 000 euro, en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaansvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften volgend standpunt in:

De bezwaarschriften handelen over volgende zaken:

- het feit dat er door het gemeentebestuur geen samenkomst met de aanpalenden gepland was omdat dit de taak van All projects and developments zou zijn. Volgens de bezwaarindiener is dit echter wel de taak van het gemeentebestuur.
- het feit dat er al sprake zou zijn van eventuele uitbreiding door All projects and developments.
- het feit dat er trage wegen afgeschaft zouden zijn hoewel de gemeente een trage wegen project uitwerkt
- het feit dat de nieuwe verkaveling verkeersoverlast- vooral in de Gildenstraat- zou veroorzaken
- het feit dat er weinig of geen voorzieningen zijn voor speelruimte voor kinderen
- het feit dat in een omzendbrief van de gemeente niet werd vermeld dat er ook omwonenden zijn die tegen de verkaveling zijn.
- het feit dat de huidige "groene long" verdwijnt
- het feit dat aangelanden worden opgenomen in een stationswijk, wat waardevermindering van de eigendom kan betekenen
- het feit dat een eens zo rustige woonwijk nu reeds een containerpark, stationsparkings, en dergelijke bevat en in de toekomst dus nog drukker zal worden
- het feit dat een landelijke omgeving verdwijnt
- het feit dat er overlast en lawaai zal komen voor de omgeving, vooral in de weekends door gebruikers van "vaste of verplaatsbare inrichtingen" (de bezwaarindiener leest caravans of chalets)
- het feit dat in het geval van weekendverblijven het aantrekken van mensen die niet afkomstig zijn uit de streek steeds leidt tot overlast voor omwonenden/inwoners.

Het college van burgemeester en schepenen behandelt de bezwaarschriften als volgt:

- het gemeentebestuur van Rotselaar is niet verplicht een samenkomst te organiseren en dit bezwaarschrift is ook geen stedenbouwkundig argument tegen de verkavelingaansvraag
- een mogelijke toekomstige uitbreiding zal altijd door het college van burgemeester en schepenen moeten beoordeeld worden
- er werd geen trage weg afgeschaft, enkel verlegd
- er werd bij de verkavelingaansvraag een mobiliteitstoets gevoegd waarin wordt gesteld dat de bijkomende verkeersproductie ten gevolge van de verkaveling klein is
- er wordt een publiek groen plein van 12,07 are voorzien met speeltoestellen en zitbanken; lot 145/B(deel) wordt uit de verkaveling gesloten voor een mogelijke toekomstige uitbreiding voor kinderdagverblijf "De Hummeltjes"; deze maatregelen zijn voldoende om te voldoen aan de speelbehoefte van kinderen aangezien elk perceel ook beschikt over een voldoende ruime tuin.
- het feit dat in de omzendbrief bepaalde zaken niet stonden is geen stedenbouwkundig argument
- de site is gelegen in een gebied dat door het gewestplan is aangeduid als woongebied. Aangezien bouwgronden schaarser worden, is het noodzakelijk dat de tot nu toe niet aangesneden binnengebieden in woongebied hiervoor worden gebruikt. Om toch een groen karakter te behouden zijn er verschillende maatregelen getroffen, zoals verplicht groene voortuinstraken, groene bermen, behoud van waardevolle bomen etc.

- een stationswijk heeft verschillende kwaliteiten zoals een goede bereikbaarheid, een levendige buurt en dergelijke. De vroegere eerdere negatieve bijklank is vandaag de dag zeker niet meer van toepassing.
- een site gelegen in woongebied die verkaveld wordt, zal altijd meer drukte met zich meebrengen, maar wanneer voldoende maatregelen worden getroffen, kan de leefbaarheid bewaard en zelfs verhoogd worden
- de bezwaarschriften omtrent weekendverblijven zijn niet aan de orde aangezien het een verkaveling betreft voor permanente bewoning.

Externe adviezen:

- *) Het agentschap Natuur en Bos bracht op 29 juni 2011 een ongunstig advies uit met referentie 11/1971COMP/11/0052/VB.
- *) De brandweer bracht op 11 juni 2011 een onbepaald advies uit met referentie 0001B740DL.
- *) Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 1 juli 2011 een gunstig advies uitgebracht met referentie 4.002/24094/99.17
- *) De wingense archeologische dienst vrucht op 20/06/2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit met referentie R-VD/2011/002

Advies van de gecoro:

De GECORO gaf op 16 juni 2011 volgend advies: De Gecoro heeft reeds op 28/09/2010 en op 24/11/2010 een advies geformuleerd over het verkavelingontwerp.

De meeste van de opmerkingen die werden geformuleerd op 24/11/2010 werden weggewerkt.

Opmerkingen:

- de voortuinstroken dienen overal minstens 5 m te bedragen en niet 3 m zoals op bepaalde plaatsen wordt voorzien
- daar waar de tuinstroken nog minstens 10 m kunnen bedragen dient de bouwdiepte uitgebreid te worden tot 12 m, dit geldt voor de loten 8, 10 en 19
- de inplanting van de bouwzone van lot 37 dient te worden aangepast. De voorgevellijn dient genomen te worden loodrecht op de mogelijke uiterste grens van de linkerzijgevel, de bouwdiepte bedraagt maximum 12 m vanaf deze voorgevellijn.

Het advies werd unaniem geformuleerd.

Behandeling van de opmerkingen:

- de voortuinstroken van 3 m breed kunnen aanvaard worden aangezien er telkens nog voldoende brede groene bermen met op bepaalde plaatsen bomen en of parkeerplaatsen in kasseien worden voorzien tussen de perceelsgrenzen en de rijweg. Op die manier wordt een voldoende grote buffer gecreëerd.
- de uitbreiding van de bouwdiepte voor de bouwloten 8, 10 en 19 tot 12 m zal worden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen
- de aanpassing van de inplanting van de bouwzone van lot 37 zal worden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

Historiek:

Het ingediend project werd meermaals besproken in overlegvergaderingen met het Ruimte & Erfgoed afdeling Vlaams-Brabant.

Op 18/04/2011 werd een weigering afgeleverd aan dezelfde aanvragers voor een soortgelijke aanvraag (met meer bouwloten) op dezelfde site.

De waterparagraaf:

Hieromtrent werd geen advies gevraagd.

Voor wat betreft de watertoets is het te verkavelen goed niet gelegen in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt voor wat betreft de waterhuishouding. De verhardingen dienen waterdoorlatend aangelegd te worden en het hemelwater afkomstig van de bebouwde oppervlakten dient opgevangen te worden in een hemelwaterput en het dient hergebruikt te worden.

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het ingediend project:

Het goed is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07/04/1977, gelegen in woongebied.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend.

De onmiddellijke omgeving bestaat uit ééngezinswoningen die in open verband werden opgericht.

Het ingediend project voorziet het:

1) Verkavelen van een goed:

- 32 loten voor open bebouwing
- 14 loten voor halfopen bebouwing

2) Aanleggen van een nieuwe wegenis en rioleringswerken:

- rijwegen uitgevoerd in KWS-verharding en op de knooppunten kasseien
- voetpaden uitgevoerd in cementtegels
- een groen plein met speeltoestellen, hagen, bomen en zitbanken van 12,07 are en een wandelpad uitgevoerd in boomschors, afgeboord met betonklinkers
- 33 publieke parkeerplaatsen
- een gescheiden rioleringsstelsel

3) Het perceel met nr. 145/B(deel) wordt uit de verkaveling gesloten.**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

De verkaveling, de aan te leggen wegenis-, rioleringswerken en het publieke plein kunnen aanvaard worden. Deze beoordeling, als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

-Functionele inpasbaarheid:

De site bevindt zich op de rand van de kern van Wezemaal en vlakbij het station. Hierdoor zijn kleinere percelen te verantwoorden.

De omliggende percelen bevatten voornamelijk woningen in open verband en de perceelsgroottes bedragen gemiddeld ongeveer 8 are. Het binnengebied zal dichter bebouwd worden, maar met respect voor de omgeving. Er wordt extra aandacht geschonken aan het groene karakter van de verkaveling door het aanleggen van groene bermen, het behouden van bestaande waardevolle bomen etc.

-Mobiliteitsimpact:

volgens de mobiliteitstoets is de verkeersimpact beperkt
er worden 33 publieke parkeerplaatsen aangelegd

er wordt een doorsteek vanuit de verkaveling naar de Winkelveldbaan voorzien voor fietsers en voetgangers voor een betere bereikbaarheid van het station van Wezemaal

het aanleggen van kasseien op de knooppunten van de toekomstige wegenis kan ook gezien worden als een verkeersremmende maatregel

-Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel vormelijke aspecten:

volgens het structuurplan Vlaanderen - dat enkel richtinggevend is- moet een dichtheid van 15 woningen per ha gehaald worden in een dergelijk binnengebied. Door de creatie van 46 bouwlotten, wordt een dichtheid van 15,37wo/ha behaald.

Het plan voorziet een mix van open en halfopen bebouwingen waarbij de visie is om de halfopen bebouwingen te concentreren rondom het publieke plein en de open bebouwingen langs de randen van de verkaveling om zo een goede overgang te creëren:

De woningen bevatten twee bouwlagen en eventueel een hellend dak en zullen moeten worden opgetrokken volgens een sobere, hedendaagse en strakke architectuur.

De tuinstroken die grenzen aan het openbaar domein moeten een groen karakter hebben en afgeboord met levende hagen.

-Cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing.

-Bodemreliëf:

Niet van toepassing.

-Hinderaspecten:

Bij een verkaveling met nieuwe wegenis zullen altijd hinderaspecten optreden. Deze worden hier beperkt aangezien er twee toegangswegen worden voorzien en verkeersremmende maatregelen worden gecreëerd.

-Gezondheid:

Niet van toepassing.

-Gebruiksgenot:

elke woning beschikt over een voldoende grote private tuin

een publiek plein van 12,07 are wordt aangelegd met groenbeplanting, banken en speeltoestellen

-gelet op de bezwaarschriften die werden weerlegd

- aangezien Ruimtelijke Ordening, afdeling Vlaams-Brabant een voorwaardelijk gunstig advies heeft gegeven

-aangezien de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies gegeven heeft

-aangezien de wingense archeologische dienst een voorwaardelijk gunstig advies gegeven heeft

-aangezien Ruimte & Onroerend Erfgoed afdeling Vlaams-Brabant een voorwaardelijk gunstig advies gegeven heeft

-aangezien het agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies gegeven heeft. Het agentschap heeft niet de bevoegdheid om te oordelen over de grootte en aard van het publieke plein. De voorwaarden w.b. het aangepaste compensatievoorstel zullen wel opgenomen worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 augustus 2011. HET VOLGENDE:

Vergunning

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1 Stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften van het verkavelingsdossier worden overgenomen mits volgende aanpassingen:

A. Bebouwd gedeelte

- er wordt geen complementaire bedrijvigheid toegestaan, noch in de open bebouwingen, noch in de halfopen bebouwingen

- verschijningsvorm: de woningen worden opgetrokken in een sobere, strakke en hedendaagse architectuur

B. Niet bebouwd gedeelte

- de beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken

- er worden geen garages voorzien onder het peil van de voorliggende weg

- een niet overdekt openluchtzwembad van maximum 40 m² kan op minimum 2 m van de perceelsgrenzen aangelegd worden in de tuinzone welke aanvangt vanaf de uiterste achtergevellijn.

2 De verkavelaar dient zelf te zorgen voor de aanleg van a waterleiding b electriciteit c T.V.-distributie d openbare verlichting e telefoon f gas en g telenet.

De aanwezigheid van al deze leidingen dient door de onderscheidelijke nutsmaatschappijen, vóór de verkoop van eender welk bouwlot uit deze verkaveling, aan het gemeentebestuur schriftelijk bevestigd te worden.

3 De bouwers dienen zelf de kosten te dragen voor de aansluiting op al deze nutsvoorzieningen.

4 De bouwers dienen zich te schikken naar de richtlijnen en voorwaarden op te leggen door het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft het aanleggen van verliesen/of septische putten.

5 Stedenbouwkundige aanvragen dienen te voldoen aan de provinciale verordeningen inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en afkomstig van verharde oppervlakten.

De bouwplannen dienen alle gegevens te bevatten nodig voor de beoordeling ervan in functie van deze verordeningen.

6 Het tracé van de wegenis te Rotselaar (Wezemaal) wordt vastgesteld vóór de percelen

(afd. 3) sectie A nrs. 145 b/deel, 146 z, 147 e, 148 h, 151 c, 152 b, 152 c, 153, 154 h deel, 155 b deel, 155 c deel, 156 a, 156 g deel, 156 k deel, 159 r deel, 160 h deel, 162 c deel, 163 b deel, 163 c, zoals werd voorgesteld op bijgevoegd verkavelingsplan.

De grond nodig voor de wegenis en de groene ruimte, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan, met een totale oppervlakte van ongeveer 71 a 13 ca, dient gratis en voor openbaar nut aan de gemeente te worden afgestaan vóór de verkoop van eender welk lot uit de verkaveling. Dit ingevolge de gemeenteraadsbeslissing van 28 maart 2011.

7 De financiële waarborgen voor de wegeniswerken moeten ingediend worden vooraleer deze werken aangevangen worden.

De bankwaarborg voor de wegenis- en rioleringswerken bedraagt 978.072,29 €, dit is de geraamde kostprijs verhoogd met 20% voor eventuele aanpassingen. Deze waarborg ten gunste van de gemeente wordt voor 75% vrijgegeven na de voorlopige oplevering van deze werken. Het resterende deel wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De voetpaden dienen aangelegd te worden wanneer alle bouwloten bebouwd zijn of ten laatste juist vóór de definitieve oplevering van de wegeniswerken.

Bij overdracht aan de gemeente van de wegenis mogen bij de voorlopige oplevering geen gebreken worden vastgesteld die een attest van bouwrijpheid zouden verhinderen.

8 De overtollige grond afkomstig van graafwerken voor de aanleg van de wegenis dient afgevoerd te worden, deze grond mag niet opengespreid worden over de percelen van de verkaveling.

9 Het groenplein aan te leggen in het eerste plantseizoen volgend op het einde van de wegeniswerken. Het onderhoud ervan dient 2 jaar te gebeuren door de kavelaar vanaf het moment van aanplanting.

10 De verkavelaar zorgt zelf voor de aanleg van de wegenisen rioleringswerken en de groenaanleg op het openbaar domein volgens de ingediende plannen.

11 Het bijgevoegd advies van Ruimtelijke Ordening afdeling Vlaams-Brabant, dat werd ontvangen op 16/08/2011 op te volgen.

12 Het bijgevoegd advies van de brandweer, met voorwaarden, van 11/06/2011 op te volgen.

13 Het bijgevoegd advies van Ruimte en Onroerend Erfgoed afdeling Vlaams-Brabant, dat werd ontvangen op 01/07 2011 op te volgen.

14 Volgende voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap Natuur en Bos van 08/07/2011 moeten worden opgevolgd:

-De te ontbossen oppervlakte bedraagt 14074 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.

-Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

-De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/11/0052/VB

De bosbehoudsbijdrage van € 49183,20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

15 Het bijgevoegd advies van de wingense archeologische dienst van 20/06/2011 op te volgen.

16 De constructies op loten 12, 13 en ³3~~7~~ dienen pas te worden gesloopt na vervreemding van deze loten.

Teelus Eulien

17 Om te voldoen aan de sociale last dienen twee loten voorzien te worden voor sociale woningen of dient de sociale last van deze loten afgekocht te worden aan een bedrag van 99.856,12 euro. Dit is het decretale bedrag van 50.000 euro vermenigvuldigd met het aantal niet gerealiseerde sociale woningen, aangepast aan de ABEX-index (met als basisindex december 2008).

18 Om te voldoen aan de bescheiden last, dient de verkaveling 4 loten te beschikken waarop woningen van maximum 550 m² gebouwd kunnen worden. De loten 12 t.e.m.16 zullen hiervoor worden voorzien.

19 Er dienen twee gehandicaptenparkeerplaatsen voorzien te worden: 1 langs lot 26 en 1 langs lot 5; deze dienen te worden voorzien in een gladde kassei en in blauw te worden aangeduid.

20 De bouwdiepte van loten 8, 10 en 19 dient uitgebreid te worden naar 12 m.

21 De inplanting van de bouwzone van lot 37 dient te worden aangepast. De voorgevellijn dient genomen te worden loodrecht op de mogelijke uiterste grens van de linkerzijgevel, de bouwdiepte bedraagt maximum 12 m van de voorgevellijn.

Deze voorwaarden dienen ingelast te worden in de verkoopakte en maken integraal deel uit van de voorwaarden tot toekenning van de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordeternijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

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

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

Rekeningnummer van de provincie inzake de beroepsdossiervergoeding:

- rekeningnr.: 091- 0106007-15 of IBAN BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "IST-RO-BB-naam gemeente aanvraag + naam beroepsindiener"

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweemde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de 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 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

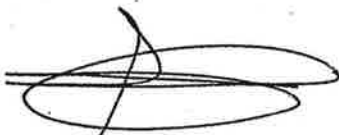
§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning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

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

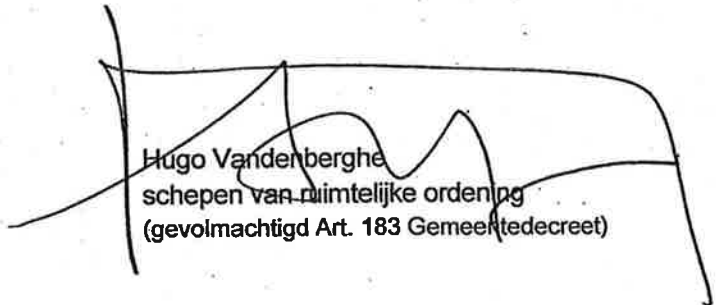
Mededeling

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 ruimtelijke ordening. 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.

Namens het college :



An Craninckx
Secretaris wnd.

Hugo Vandenberghe
schepen van ruimtelijke ordening
(gevolmachtigd Art. 183 Gemeentedecreet)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| In de onmiddellijke omgeving zijn er geen meergezinswoningen. Daarom wordt ook hier geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Er dient minimaal één garage opgenomen te worden in het hoofdgebouw. |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. | In het betrokken gebied kan enkel de hoofdfunctie "WONEN" toegelaten worden. In de woningen kan evenwel als de nevenfunctie de uitbating van een zelfstandig beroep met een dienstverlenend karakter (oa. dokters, kinesisten, ...) en met uitsluiting van handel en nijverheid worden toegelaten, op voorwaarde dat de hoofdfunctie wonen blijft, dat diegene die het zelfstandig beroep uitoefent er ook effectief woont en de professionele ruimte één geheel vormen met de woongelegenheid. |

Peeters Elie

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De bijgebouwen worden opgericht in de zone voor achtertuinen. | Per kavel wordt een bijgebouw (enkel dienstig als tuinhuis of badhuis toegelaten) in de zone voor koeren en tuinen. |

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|------------------------------|
| Binnen de verkaveling wordt geopteerd om de tuinzone maximaal in te richten als belevingstuin. | Private tuinen |

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN - OPEN BEBOUWING

(lot 1 t.e.m 11, 16 t.e.m.33, 36, 37 en 46)

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A. TYPOLOGIE

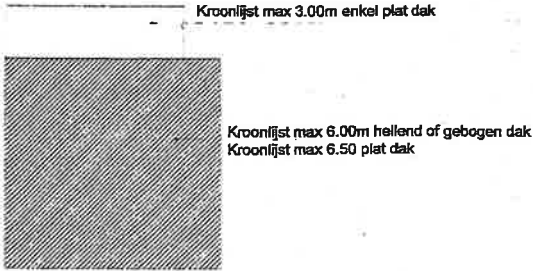
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel en de aanwezigheid van een verscheidenheid aan bouwvormen in de onmiddellijke omgeving wordt in de verkaveling de mogelijkheid gelaten om zowel over te gaan tot de oprichting van open en halfopen bebouwingen | Open bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND' |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De bouwdiepte staat aangeduid op het plan ontworpen toestand. | <p>De voorgevel dient ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn voor minimum 1/3 van de totale breedte tenzij anders aangeduid op plan. Indien gewenst kunnen twee naast elkaar gelegen open bebouwingen samengevoegd worden. In dit geval kan maximaal 3/4 van de op plan voorziene gezamenlijke breedte van het hoofdgebouw bebouwd worden.</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Maximale breedte: zie verkavelingsplan. . Maximale diepte zoals afgebeeld op plan in gearceerde zone. De zone die bij de loten 1-6-21-23-24-25-26-27-28-29-30 is bijgevoegd in stippellijn is een uitbouwstrook voor het hoofdgebouw met een maximale kroonlijst van 3.50m en dient uitgevoerd te worden met plat dak. <p>Wanneer in het voorkomend geval de bouwdiepte minder is dan maximaal toegelaten, dan kan er een uitbouw voorzien worden tot de maximale achtergevelbouwlijn (zone voor uitbreiding).</p> |

2.1.C. BOUWVOLUME

+ er worden geen garages toegelaten onder het peil van voorliggende weg

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
|  <p>Kroonlijst max 3.00m enkel plat dak</p> <p>Kroonlijst max 6.00m hellend of gebogen dak Kroonlijst max 6.50 plat dak</p> | <p style="text-align: right;"><i>Teekenschema</i></p> <p>GABARIT De kroonlijsthoogte, gemeten tussen de nieuw aan te leggen boordsteen van de weg en de onderzijde van de kroonlijst mag maximum 6.00m bedragen bij een hellend of gebogen dak en maximum 6.50m bij platte daken. Kamers onder het dak zijn toegelaten.</p> <p>DAKVLAKKEN De helling der dakvlakken ligt tussen de 0° - 45°. Bij een gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen. Op de uitbouw (in stippellijn aangeduide zone) is een plat dak verplicht.</p> |

| | |
|--|--|
| | VLOERPEIL Max. 0.30 meter boven de nieuw aan te leggen weg. |
|--|--|

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>GEVELMATERIALEN</p> <p>De architecturale uitwerking moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie bewerkstelligen. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.), <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> | <p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen.</p> <p>DAKVORM</p> <p><u>Zone voor hoofdgebouw:</u> hellende daken, gebogen daken en/of platte daken, de combinatie is ook mogelijk. Voor de hellende daken zijn gevelpannen, leien en zinken daken toegelaten.</p> <p>Voor platte daken zijn naast de gebruikelijke materialen (bitumen, rubber,...) ook groene daken toegelaten</p> |

+ de woningen worden opgetrokken in een robuuste, strakke & hedendaagse architectuur

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

Frits Eelien

2.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Per kavel wordt een bijgebouw toegelaten voor de oprichting van een bijgebouw of badhuis in de achtertuin | Bijgebouw (tuinhuis of badhuis) inplanten op min. 1.00m. (zone voor koeren en tuinen) van de perceelsgrens of -mits toestemming van de gekeurde op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met een maximale vloeroppervlakte van 20m ² en wordt opgericht in de zone voor koeren en tuinen op minimum 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn. |

2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | <p>BIJGEBOUW:</p> <p>Zowel hellend als plat dak is toegelaten. Kroonlijsthoogte/dakrand bedraagt maximaal 3.00m, de nokhoogte maximaal 4,50m.</p> |

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-----------------------------|---|
| Dit hoeft geen toelichting. | De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en worden opgericht in duurzame materialen. Tuinhuis kan in niet herbruikt hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. |

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. | Terrassen (maximaal 40m ²) in de zone voor koeren en tuinen worden toegelaten en dienen af te wateren naar de tuin. |

3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN - HALF-OPEN BEBOUWING

(loten 12 - 13 - 14 - 15 - 34 - 35 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45)

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

3.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Rekening houdende met de totale oppervlakte van het te verkavelen perceel en de aanwezigheid van een verscheidenheid aan bouwvormen in de onmiddellijke omgeving wordt in de verkaveling de mogelijkheid gelaten om zowel over te gaan tot de oprichting van open en halfopen bebouwingen. | Halfopen bebouwing met een maximale bouwzone zoals afgebeeld op het plan 'ONTWORPEN TOESTAND'. |

3.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------------------------|---|
| Dit behoeft geen toelichting. | <p>De voorgevel dient verplicht ingeplant te worden op de voorgevelbouwlijn voor minimum 1/3 van de totale bouwbreedte. Indien gewenst kunnen twee naast elkaar gelegen half-open bebouwingen samengevoegd worden. In dit geval kan maximaal 4/5 van de op plan voorziene gezamenlijke bouwbreedte van het hoofdgebouw bebouwd worden.</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none">. Maximale bouwbreedte: zie verkavelingsplan.. Maximale bouwdiepte zoals afgebeeld op plan in gearceerde zone. De zone die bij de loten 34-35 is bijgevoegd in stippellijn is een uitbouwstrook voor het hoofdgebouw met een maximale kroonlijst van 3,50m en dient uitgevoerd te worden met plat dak. Maximale bouwdiepte op de verdieping: 12.00m <p>Wanneer in het voorkomend geval de bouwdiepte minder is dan maximaal toegelaten, dan kan er een uitbouw voorzien worden tot de maximale achtergevelbouwlijn (zone voor uitbreiding).</p> |

3.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan. De bouwhoogte wordt gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de gekoppelde woningen, ter hoogte van de bouwlijn, tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. | <p><i>te worden een parage toegelaten onder het feit dat voorliggende weg.</i></p> <p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>GABARIT De kroonlijsthoogte, gemeten tussen de nieuw aan te leggen boordsteen van de weg en de onderzijde van de kroonlijst bedraagt 6.00m ter hoogte van de gemene muur (waar de twee woningen tegen elkaar worden opgericht) en dit over 1/3 van de breedte van de maximale voorgevelbreedte Kamers onder het dak zijn toegelaten.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0.30 meter boven de nieuw aan te leggen weg.</p> <p>DAKVLAKKEN De helling der dakvlakken ligt vast op 40°. Op de uitbouw (in stippellijn aangeduide zone) is een plat dak</p> |

| | |
|--|------------|
| | verplicht. |
|--|------------|

3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>De architecturale uitwerking moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.), - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. Bij geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.</p> | <p>GEVELMATERIALEN Duurzame materialen: vrij te kiezen, doch deze dienen zich harmonisch in te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel te vormen</p> <p>De zichtbaar blijvende delen van de gevel(s) op de gemeenschappelijke perceelsgrens dienen door de aanbouwende afgewerkt te worden met een volwaardige afwerking.</p> <p>SCHEIDINGSMUUR OP DE PERCEELSGRENS Een scheidingsmuur op de gemeenschappelijk perceelsgrens, in gevelmateriaal, in het verlengde van de mandelige muur is toegelaten tot maximaal 3.00m achter de uiterste achtergevelbouwlijn. Maximale hoogte: 2.00m.</p> |

+ de woningen worden opgetrokken in een robuuste, stevige & hedendaagse architectuur
Frédéric Etelien

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

3.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Per kavel wordt een bijgebouw toegelaten voor de oprichting van een bijgebouw of badhuis in de achtertuin | Bijgebouw (tuinhuis of badhuis) inplanten op min. 1.00m. (zone voor koeren en tuinen) van de perceelsgrens of -mits toestemming van de gekeur- op de gemeenschappelijke perceelsgrens, met een maximale vloeroppervlakte van 12m ² en wordt opgericht in de zone voor koeren en tuinen op minimum 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn. |

3.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | BIJGEBOUW: Zowel hellend als plat dak is toegelaten. Kroonlijsthoogte/dakrand bedraagt maximaal 3.00m, de nokhoogte maximaal 3.75m. |

3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-----------------------------|--|
| Dit hoeft geen toelichting. | De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen en worden opgericht in duurzame materialen. De carport is een verplicht open structuur (geen wanden) bestaande uit steunpalen en een dak. Tuinhuis kan in niet herbruikt hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. |

3.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. | Terrassen (maximaal 30m ²) in de zone voor koeren en tuinen worden toegelaten en dienen af te wateren naar de tuin. |

4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. | Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan tenzij om aan te sluiten aan het voorliggende straatniveau. |

4.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Verhardingen worden toegelaten in de zone voor voortuinstroken (60% dient begroend te worden) In de zone voor koeren en tuinen dient de tuin voornamelijk aangelegd te worden met groenaanplantingen (max 30m ² terras-verharding). In geval van samenvoeging van percelen kunnen de voorziene m ² terrasverharding opgeteld worden. |

+ beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste plantseizoen afhend op de bevestiging van de bouwwerken
Feetens Erelieu

4.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Binnen de zone van de voortuinstrook en zijtuinstrook zijn GEEN constructies toegelaten tenzij om aan te sluiten aan het voorliggende straatniveau. |

+ een niet overdekt openluchtverbaad van max. 40 Hz. kan op minimum 8 m van de perceelgrenzen aangelegd worden in de tuinstrook welke aansluit vanaf de uiteinde
Feetens Erelieu

4.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het groene karakter dient benadrukt te worden waarbij artificiële erfscheidingen dienen vermeden te worden. | Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Afsluitingen in metselwerk, beton, betonplaten of kunstofpanelen zijn niet toegestaan. Wel zijn eventueel steunpilaren voor een hek toegestaan in metselwerk |

7. VOORSCHRIFT zone voor nutsvoorzieningen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De zone voor nutsvoorzieningen (elektriciteitscabine) | De zone voorzien voor een dienstparking en een gebouw (elektriciteitscabine), buitenafwerking in paramentsteen en omgeven door een groen haag. |

De heer Dirk Claes
burgemeester
Provinciebaan,20
3110 ROTSLAAR

| uw kenmerk | ons kenmerk | Contactpersoon | datum |
|------------------|--------------|-----------------------|------------|
| V/1068/WZ-201117 | 0001B740DL | Josse De Leeuw | 11-06-2011 |
| telefoonnummer | faxnummer | e-mail | |
| 016 31 72 62 | 016 22 02 89 | jos.deleeuw@leuven.be | |

brandveiligheid

Geachte heer burgemeester

Advies betreffende: verkavelingsproject (studie op plan), Winkelveldbaan, Beversluis en Gildenstraat te Rotselaar.(afd.3) sectie A nr.145 B,146 Z, 147 E,148H, 152 B, 152 C,153, 156 A, 154 H (deel), 159 R, (deel) en 156 K (deel)

Aanvrager: - All Projects & Developments nv
Kerkstraat 38 B-1755 Oetingen
- Liburni nv,Industrieweg 39B
3583 Paal-Beringen

Studiekantoor: Kockaerts BVBA
Gebroeders Van Tiltstraat 35, 3220 Holsbeek.

Aan de brandweerdienst werd door de gemeente Rotselaar een stel plannen gezonden met het verzoek advies inzake brandveiligheid over het vermelde project te willen uitbrengen.

Een adjudant bestudeerde de plannen.

De brandweer is akkoord met de verkaveling (wegenis- en rioleringswerken) zoals aangeduid op de plannen van 6 mei 2011, mits naleving van enkele voorwaarden.

Rekening houdende met diverse reglementeringen, inzake brandveiligheid, waarin de toegangswegen naar en de toegankelijkheid tot de gebouwen wordt omschreven dient de (her)aanleg van de straten te gebeuren rekening houdend met volgende richtlijnen:

- een minimale vrije breedte van 4 m (banken, bomen, vuilbakken, anti-parkeerpaaltjes).
- een minimale vrije hoogte van 4 m.
- een maximale helling van 6 %.
- een draagvermogen derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton er kunnen rijden en stilstaan.
- mogelijkheid tegelijkertijd drie voertuigen van 15 ton te kunnen dragen.



geadresseerde
de heer Dirk Claes

ons kenmerk
0001B74DL

datum
11-06-2011

bladnummer
2

- de nodige bluswatervoorzieningen (onder- en bovengrondse hydranten) voor de brandweer dienen het voorwerp uit te maken van een aparte studie. In het kader hiervan wordt verwezen naar de ministeriele omzendbrief van 14 oktober 1975 betreffende de bluswatervoorraden.
- een aangepast en actueel hydrantenplan dient aan de brandweer overgemaakt te worden

ADVIES:

- de uitgebrachte adviezen zijn uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen met betrekking op de geplande toestand.
- gunstig advies voor de verkavelingsaanvraag, inzake brandveiligheid en evacuatie, indien rekening gehouden wordt met de aangehaalde beveiligingsmaatregelen.
- uw diensten zorgen best voor de verdere administratieve afwerking van dit dossier.

Hoogachtend



Jos De Leeuw
opperadjudant



ing. Luc Dierckx
kapitein-commandant
wnd. korpschef



Gemeente Rotselaar
 Provinciebaan 20
 3110 ROTSELAAR

uw bericht van
 23/05/2011

contactgegevens
 Els Patrouille
 els.patrouille@rwo.vlaanderen.be
 016/665900

ons kenmerk
 4.002/24094/99.17

bijlagen

uw kenmerk
 V/1068/WZ-201117

datum

Betreft: Aanvraag advies in het kader van de Reguliere Procedure binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

ligging: Beversluis zn / Gildenstraat zn / Holsbeeksebaan 5 / Winkelveldbaan zn te 3110 ROTSELAAR

kadastraal 3 ° afd., sectie A , nummer(s):
 145B,146Z,147E,148H,151C,152B,152C,153,154H,155B,155C,156A,156G,156K,159R,
 160H,162C,163B,163C ROTSELAAR

onderwerp: Winkelveldbaan, Beversluis en Gildenstraat: Verkavelingsaanvraag All Projects & Developments nv

aanvrager(s): All Projects & Developments nv en Liburni nv , Kerkstraat 38 , 1755 OETINGEN

Geachte heer,
 Geachte mevrouw,

Ruimte en Erfgoed Afdeling Vlaams-Brabant heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 28 juni 2011. Overeenkomstig artikel 4.7.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, beschikt onroerend erfgoed over een periode van 30 dagen, ingaand de dag na ontvangst van deze adviesaanvraag om een gemotiveerd advies uit te brengen.

De aanvraag heeft betrekking op

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium stelt:

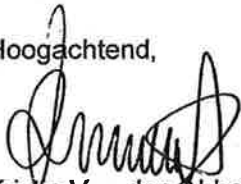
Voor vergunningsaanvragen, ingediend volgens het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, die een invloed hebben op de ondergrond, is de vergunningverlenende overheid verplicht binnen de dertig dagen na ontvangst van het dossier advies in te winnen bij het agentschap. Deze brengt binnen de dertig dagen na ontvangst van de adviesaanvraag een advies uit dat bindend is voor zover het voorwaarden oplegt. Dit advies kan nadere voorwaarden opleggen en voorschriften bevatten ter bescherming van het archeologisch patrimonium. Bij ontstentenis van een binnen de voorgeschreven termijn verzonden advies wordt dit geacht gunstig te zijn.

Tot slot merken wij volledigheidshalve op dat het uitvoeren van het archeologisch vooronderzoek zoals opgelegd in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning niet valt onder een reëel begin van uitvoering van deze vergunning. Dit heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundige vergunning vervalt indien de vergunninghouder in afwachting van het archeologisch vooronderzoek niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van zijn bouwproject van start is gegaan binnen de twee jaar na de afgifte ervan.

Gelieve ons een kopie van de stedenbouwkundige vergunning te bezorgen.

Gelet op de delegatiebevoegdheid van de gewestelijke ambtenaar die werd neergeschreven in het besluit van het afdelingshoofd van de provincie Vlaams-Brabant op 9 februari 2009.

Hoogachtend,



Kristin Van den Abbeele
Gewestelijk Erfgoedambtenaar

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: R-VD/2011/002

Vragen naar: veerle.lauwers@rotselaar.be

016/61 63 08 of 0472/19 63 80

Datum: 20-06-2011

Betreft

Aanvrager: de heren Manu RENARD, Kerkstraat 38, 1755 Oetingen (All projects en developments nv) en Angelo LIBURNI, Industrieweg 39, 3583 Paal-Beringen (Liburni nv)

Ligging: ROTSELAAR, tussen Gildenstraat, Winkelveldbaan en Beverssluis, 3111 Wezemaal, 3^{de} Afdeling Sie A, Nrs 145b, 146z, 147e, 148h, 152b, 152c, 153, 156a, 154h *partim*, 155c *partim*, 155b *partim*, 156g *partim*, 163c, 163b *partim*, 151c *partim*, 162c *partim*, 160h *partim*, 159r *partim*, 156k *partim*

Aard werken: creëren van 46 loten voor open -en halfopen bebouwing met aanleg van openbare wegen en groenplein en 1 kavel voor nutsvoorzieningen

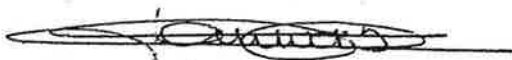
Geachte,

In het kader van het *Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning (B.S. 05/08/2009)*, verzocht u de intergemeentelijke archeologische dienst WinAr om advies in bovenstaand dossier. Dit dossier werd door onze dienst ontvangen op 02-06-2011.

Ondanks het feit dat er geen *archaeologicae* in de directe nabijheid van de kavels onder aanvraag zijn aangetroffen, dient toch wel opgemerkt te worden dat een plangebied van bijna 3ha aan een archeologisch vooronderzoek dient onderworpen te worden.

Bijkomend moet ook vermeld worden dat de bodemkundige omstandigheden een optimale archeologische bescherming favoriseren. De kernseries (de bodemkundige horizonten reflecterend - ISdm, Scm) maken gewag van vochtige zanden (al dan niet op een leemsubstraat) die een diepe antropogene humus A horizont bezitten. Of, met andere woorden, kleiige zandgronden die beschermd worden door een door de mens geïntroduceerd plaggenpakket (met als doel de schrale grond op te hogen met aangereikte grond afkomstig van de potstallen). Vermits het in het verleden werd aangetoond dat deze plaggenbodems vaak voorkomen op Pleistocene dekzandruggen (de ideale locatie voor nederzettingen) zijn zij uiterst interessant voor archeologisch onderzoek en herbergen zij vaak een schat aan informatie over prehistorische tot laat middeleeuwse sites. De eigenlijke origine van de dit soort menselijk geïntroduceerde bodems gaat in onze gebieden waarschijnlijk terug tot de Oostenrijkse periode.

Hopend u hiermee van dienst te zijn geweest,



Dr. Veerle Lauwers
Intergemeentelijk archeologe



3456

College van Burgemeester en Schepenen
Van en te 3110 Rotselaar

uw kenmerk
V/1068/WZ-201117

11 47

Ons kenmerk
11/1971
COMP/11/0052 /VB
Telefoonnummer

Bijlagen

Vragen naar / e-mail

Datum

Raf Vanweddigen
raf.vanweddigen@lne.vlaanderen.be

ma-di-vr 02/454.87.53
wo-do 016/66.63.13

29 JUNI 2011

Betreft: Adviesaanvraag verkavelingsvergunning – ontbossing

Aanvrager van de vergunning:

Renard Manu All Projects & Developments nv en Liburni nv
Kerkstraat 38b, 1755 Oetingen

Ligging:

Winkelveldbaan, Beversluis, Gildenstraat, Wezemaal, Rotselaar, Vlaams-Brabant,
Afd. 3, Sectie A, nr. 155B/deel, 145B/deel, 146Z, 147^E, 148H, 152B, 152C, 153/deel,
156A, 154H/deel, 155C/deel, 155B/deel, 156G/deel, 163C, 163B/deel, 151C/deel,
162C/deel, 160H/deel, 159R/deel, 156K/deel

Ontvangen op: 1/06/2011, dossier volledig op: 28-06-2011

Geachte ,

In toepassing van art.90 bis, §1, 2^{de} lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een verkavelingsvergunning met referentienummer V/1068/WZ-201117.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat:

- de aanvrager bovenvermeld goed wenst te verkavelen in 46 bouwloten;
- palend aan de loten 42 t.e.m. 46 een smal speelpleintje wordt voorzien;
- voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorzien wordt van 140740m².

Volgens het gewestplan Leuven, ligt deze aanvraag in woongebied.

Tijdens een terreincontrole werd vastgesteld dat:

- het goed deels bezet is met een inheems loofbos en deels met een niet inheems bos;
- andere goedgedeelten zijn in gebruik als grasland;
- ter hoogte van de Gildenstraat staat een woning.

Advies m.b.t. de stedenbouwkundige aanvraag:

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een ongunstig advies voor deze verkavelingsaanvraag.

Voor bovenvermeld goed gaf het Agentschap voor Natuur en Bos in het kader van een verkavelingsaanvraag (Ref. gemeente V/1057/WZ-201043) op 19-01-2011 een negatief advies. Deze verkavelingsaanvraag werd geweigerd.

De huidige verkavelingsaanvraag is qua globale opzet nauwelijks gewijzigd. Er werd geen rekening gehouden met het advies van het Agentschap. Bijgevolg is het Agentschap voor Natuur en Bos van oordeel dat zij haar negatief advies behoudt.

Motivatie:

Omwille van de grootte van de voorgestelde verkaveling en de centrale ligging in de omgeving, is het Agentschap voor Natuur en Bos van oordeel dat het voorziene speelplein te klein is. Ons



inziens dienen de loten 42 t.e.m. 46 geschrapt te worden uit de verkaveling zodat deze oppervlakte kan ontwikkeld worden tot een sociale ontmoetingsruimte.

Het huidige verkavelingsontwerp houdt omwille van het dense karakter van het verkavelingsontwerp een volledige ontbossing (14074m²) in. Gezien het beboste karakter van de wijk is het Agentschap voor Natuur en Bos van oordeel dat er een boszone bewaard had moeten blijven.

Indien het speelplein, zoals hierboven voorgesteld gerealiseerd wordt, kan een deel van het bos als speelbos bewaard blijven.

Beoordeling boscompensatievoorstel:

Indien het college van Burgemeester en Schepenen dit advies niet wenst te volgen, dient het goedgekeurde maar aangepaste compensatieformulier dat u in bijlage vindt, deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

Gelet dat de opgegeven te ontbossen oppervlakte overeenkomt met de bosoppervlakte welke op terrein vastgesteld werd, keurt het Agentschap voor Natuur en Bos het compensatievoorstel goed.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer **COMP/11/0052/VB**.

Volgende **voorwaarden** moeten in de verkavelingsvergunning/verkavelingswijziging worden opgenomen:

Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 14074m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: **COMP/11/0052/VB**
- De bosbehoudsbijdrage van € 49183,20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd (maar aangepast) compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de verkavelingsvergunning.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorgelegd worden, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Belangrijk:

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken is het belangrijk dat de vergunningverlenende instantie een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Met hoogachting,


Marcel Vossen
Provinciale directeur

COMPENSATIEMAATREGELEN BIJ VERKAVELING VAN GEHEEL OF TEN DELE BEBOSTE GROND

Formulier, in te vullen door de aanvrager van een verkavelingsvergunning

Ik, ondergetekende, Manu Renard voor All Projects & developments met zetel te Kerkstraat 38 in B-1755 Oetingen en Angelo Liburni voor Liburni nv met zetel te industrieweg 39 B-3583 Beringen wens over te gaan tot de verkaveling van de percelen, gelegen te Rotselaar 3^o afdeling sectie A Nrs 145/B(deel); 146/Z; 147/E; 148/H; 152/B; 152/C; 153(deel); 156/A; 154/H(deel); 155/C(deel); 155/B(deel); 156/G(deel); 163/C; 163/B(deel); 151/C(deel); 162/C(deel); 160/H(deel); 159/R(deel); 156/K(deel)

Verplicht in te vullen:

rijksregisternummer

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 6 | 0 | 8 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 0 | 1 | 7 |
|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 5 | 6 |
|---|---|

ondernemingsnummer Be 860.398.512 en Be 480.132.479

Het (De) te verkavelen percee(e)l(en) he(bben)eft volgende gegevens:

| Kadastrale gegevens | Oppervlakte (m ²) | Oppervlakte bos (m ²) | Te behouden beboste groene ruimte(n) (m ²) ¹ | Te ontbossen opp. (m ²) (verschil tussen 2 vorige kolommen) | Compensatiefactor ² | Te compenseren opp. X compensatiefactor |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|---|---|--------------------------------|---|
| 145/B(deel); 146/Z; 147/E; 148/H; 152/B; 152/C; 153(dl); 156/A; 154/H(dl); 155/C(dl); 155/B(dl); 156/G(dl); 163/C; 163/B(dl); 151/C(dl); 162/C(dl); 160/H(dl); 159/R(dl); 156/K(dl) | 31.328 | 10.766 3.308 | 0 0 | 10.766 3.308 | 2 1 | 21.532 3.308 |
| De totaal te compenseren oppervlakte op deze percelen bedraagt: | | | | | | 24.840m ² = (1) |

¹ Met 'te behouden beboste groene ruimte(n)' wordt bedoeld, de in de aanvraag van de verkavelingsvergunning als openbare of niet openbare, groene ruimte(n) aangeduide beboste oppervlakte waar het bos dient behouden te blijven.

² Compensatiefactor = 2: inheems loofbos; Compensatiefactor = 1.5: gemengd bos; Compensatiefactor = 1: niet-inheems loofbos en/of naaldbos

Ik verklaar hierbij aan de compensatieplicht conform art. 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 te voldoen door het betalen van een bosbehoudsbijdrage.

1. uitsluitend door het betalen van de bosbehoudsbijdrage voor de volledige te compenseren oppervlakte *In te vullen: LUIK 1, punt 1*
2. uitsluitend door het uitvoeren van een compenserende bebossing voor de volledige te compenseren oppervlakte *In te vullen: LUIK 2*
3. uitsluitend door het uitvoeren van een compenserende bebossing voor de volledige te compenseren oppervlakte via een verbintenis van een derde *In te vullen: LUIK 3*
4. door de combinatie bosbehoudsbijdrage + compenserende bebossing *In te vullen: LUIK 1, punt 2 + LUIK 2*
5. door de combinatie bosbehoudsbijdrage + compenserende bebossing via een derde *In te vullen: LUIK 1, punt 2 + LUIK 3*
6. door de combinatie bosbehoudsbijdrage + compenserende bebossing + compenserende bebossing via een derde *In te vullen: LUIK 1, punt 2 + LUIK 2 + LUIK 3*
7. door de combinatie compenserende bebossing + compenserende bebossing via een derde *In te vullen: LUIK 2 + LUIK 3*

LUIK 1: BOSBEHOUDSBIJDRAGE: enkel in te vullen wanneer de compensatie volledig of gedeeltelijk via het betalen van een bosbehoudsbijdrage wordt verricht.

In te vullen door de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

1. Als de compensatieplicht volledig via het betalen van een bosbehoudsbijdrage wordt uitgevoerd

Ik verklaar hierbij aan de compensatieplicht conform art. 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 te voldoen door het betalen van een bosbehoudsbijdrage.

Déze bosbehoudsbijdrage bedraagt:

1,98 EUR per m² x 24.840m² (1) = 49.183EUR

Opgemaakt te Oetingen
op 06/05/2011
De aanvrager (handtekening)

Voor akkoord,
op **29 JUNI 2011**
Voor het Agentschap voor Natuur en Bos



Marcel VOSSSEN
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos
Vlaams Brabant

2. Als de compensatieplicht gedeeltelijk via een compenserende bebossing wordt uitgevoerd al dan niet via een derde, en voor de resterende compensatie een bosbehoudsbijdrage wordt betaald

De oppervlakte van de gedeeltelijke compenserende bebossing bedraagtm² en zal worden beplant volgens bijgevoegd bebossingsplan.

Ik verklaar naast het uitvoeren van een gedeeltelijk compenserende bebossing, voor de resterende compensatie een bosbehoudsbijdrage te betalen.

Deze resterende bosbehoudsbijdrage bedraagt:

**1,98 EUR per m² x het gedeelte van (1), dat niet via een bebossing wordt gecompenseerd:
.....m²... =EUR**

Opgemaakt te,
op
De aanvrager (handtekening)

Voor akkoord,
op
Voor het Agentschap voor Natuur en Bos,

LUIK 2: Compenserende bebossing: enkel in te vullen als volledig of gedeeltelijk aan de compensatieplicht wordt voldaan via een bebossing, uitgevoerd door de aanvrager

1. Indien de aanvrager zelf de compenserende bebossing geheel of gedeeltelijk uitvoert

In te vullen door de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

De bebossing zal worden uitgevoerd op het (de) perce(e)l(en) met kadastra(a)l(e) nummer(s)

.....

 gelegen

te..... Dit (Deze) perce(e)l(en) zijn momenteel niet bebost. De oppervlakte van de compenserende bebossing bedraagtm² en zal worden beplant volgens onderstaand voorstel van bebossingsplan.

Deze percelen hebben de volgende bestemmingen volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen:

.....

BEBOSSINGSPLAN

| Boom- en struiksoorten | Oppervlakte per soort | Hoeveelheid plantsoen | Plantverband (...m x ...m) | Leeftijd en afmetingen |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| | | | | |

Ik voeg hierbij (verplicht toe te voegen):

1° een kopie van de eigendomstitel van de percelen;

2° een situeringsplan schaal 1/25.000;

3° een kopie van het kadastraal plan;

4° een situatieschets van het beplantingsplan (ruimtelijke boomsoortenverdeling);

5° een kopie van alle wettelijk vereiste vergunningen, adviezen en machtigingen die noodzakelijk zijn om over te gaan tot de bebossing van de percelen waarop de compenserende bebossing zal worden uitgevoerd.

Ik verklaar op erewoord dat de voorgestelde bebossingswerken niet in strijd zijn met de erfdiensbaarheden die rusten op de percelen in kwestie en dat de percelen niet reeds buiten het kader van artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden bebost of herbebost, ingevolge een gerechtelijke beslissing of een contractuele of eenzijdige verbintenis.

Ik verbind mij ertoe de ambtenaren van het Agentschap voor Natuur en Bos toe te laten zich ter plaatse te begeven om het terrein in kwestie vooraf te onderzoeken of er de uitgevoerde bebossingen te beoordelen.

Ik verbind mij ertoe toe te laten dat het Agentschap voor Natuur en Bos, indien het na een controle ter plaatse, binnen vijf jaar na het afleveren van het attest, bedoeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de aanplanting niet geslaagd is, een beroep kan doen op derden voor het uitvoeren van de bebossing en de kosten voor het uitvoeren van deze werkzaamheden en van het onderhoud gedurende vijf jaar na de aanplanting op mij kan verhalen.

Opgemaakt te,
 op.....
 De aanvrager, (handtekening)
 (voorafgegaan door "Gelezen en goedgekeurd")

Voor akkoord,
 op.....
 Voor het Agentschap voor Natuur en Bos,

LUIK 3: Compenserende bebossing: enkel in te vullen in het geval volledig of gedeeltelijk aan de compensatieplicht wordt voldaan via een bebossing waarvoor een derde zich garant stelt

In te vullen door de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

Ik, ondergetekende,..... woon in
en verklaar hierbij aan de
 compensatieplicht conform art. 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 te voldoen door het afsluiten van
 een overeenkomst met..... wonende te

De oppervlakte van de compenserende bebossing waarvoor onderstaande zich garant stelt, bedraagt
m².

BEBOSSINGSPLAN

| Boom- en struiksoorten | Oppervlakte per soort | Hoeveelheid plantsoen | Plantverband (...m x ...m) | Leeftijd en afmetingen |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | |

Ik voeg hierbij (verplicht toe te voegen):

- 1° een kopie van de eigendomstitel van de percelen;
- 2° een situeringsplan schaal 1/25.000;
- 3° een kopie van het kadastraal plan;
- 4° een situatieschets van het beplantingsplan (ruimtelijke boomsoortenverdeling);
- 5° een kopie van alle wettelijk vereiste vergunningen, adviezen en machtigingen die noodzakelijk zijn om over te gaan tot de bebossing van de percelen waarop de compenserende bebossing zal worden uitgevoerd.

Ik verbind mij ertoe de ambtenaren van het Agentschap voor Natuur en Bos toe te laten zich ter plaatse te begeven om het terrein in kwestie vooraf te onderzoeken of er de uitgevoerde bebossing te beoordelen.

Ik verbind mij ertoe toe te laten dat het Agentschap voor Natuur en Bos, indien het na een controle ter plaatse, binnen vijf jaar na het afleveren van het attest, bedoeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de aanplanting niet geslaagd is, een beroep kan doen op derden voor het uitvoeren van de bebossing en de kosten voor het uitvoeren van deze werkzaamheden en van het onderhoud gedurende vijf jaar na de aanplanting op mij kan verhalen.

In te vullen door de derde die compenserende bebossing gaat uitvoeren

Ik, ondergetekende, woon in en stel mij garant om een compenserende bebossing conform de bepalingen van dit besluit uit te voeren. Deze compenserende bebossing zal worden uitgevoerd op het (de) perce(e)l(en), gelegen te met kadastra(a)l(e) nummer(s)

De bebossing zal worden uitgevoerd volgens bovenstaand voorstel van bebossingsplan.

Deze percelen hebben de volgende bestemmingen volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Ik verklaar op erewoord dat de voorgestelde bebossingswerken niet in strijd zijn met de erfdiensbaarheden die rusten op de percelen in kwestie en dat de percelen niet reeds buiten het kader van artikel 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 moeten worden bebost of herbebost, ingevolge een gerechtelijke beslissing of een contractuele of eenzijdige verbintenis.

Ik verbind mij ertoe de ambtenaren van het Agentschap voor Natuur en Bos toe te laten zich ter plaatse te begeven om het terrein in kwestie vooraf te onderzoeken of er de uitgevoerde bebossing te beoordelen.

Ik verbind mij ertoe toe te laten dat het Agentschap voor Natuur en Bos, indien het na een controle ter plaatse, binnen vijf jaar na het afleveren van het attest, bedoeld in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, vaststelt dat de aanplanting niet geslaagd is, een beroep kan doen op derden voor het uitvoeren van de bebossing en voor het onderhouden ervan gedurende 5 jaar na de aanplanting.

Opgemaakt te

op.....

De aanvrager, (handtekening)
(voorafgegaan door "Gelezen en goedgekeurd")

De derde die garant staat voor de compensatie.
(handtekening)
(voorafgegaan door "Gelezen en goedgekeurd")

Voor akkoord, op

Voor het Agentschap voor Natuur en Bos,

LUIK 4: Door het Agentschap voor Natuur en Bos aangepaste compensatiemaatregelen

In te vullen door het Agentschap voor Natuur en Bos indien de door de aanvrager voorgestelde compensatie door het Bosbeheer niet in overeenstemming met dit besluit wordt beoordeeld.

Het Agentschap voor natuur en Bos verleent zijn akkoord met de voorgestelde compensatie onder de voorwaarde dat de volgende aangepaste compensatiemaatregelen in acht worden genomen.

1. Aanvullende bosbehoudsbijdrage

De aanvullende bosbehoudsbijdrage bedraagtEUR

Reden van aanpassing:

.....

.....

.....

Op.....

Voor het Agentschap voor Natuur en Bos ,

2. Compenserende bebossing

AANGEPAST BEBOSSINGSPLAN VOOR COMPENSERENDE BEBOSSING

| Boom- en struiksoorten | Oppervlakte per soort | Hoeveelheid plantsoen` | Plantverband (...m x ...m) | Leeftijd en afmetingen |
|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | | | | |

Reden van aanpassing:

.....

Op

Voor het Agentschap voor Natuur en Bos

Stilzwijgende goedkeuring

Vermelding aan te brengen door de vergunningverlenende overheid, indien het formulier niet binnen de termijn conform artikel 8, eerste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing werd teruggezonden.

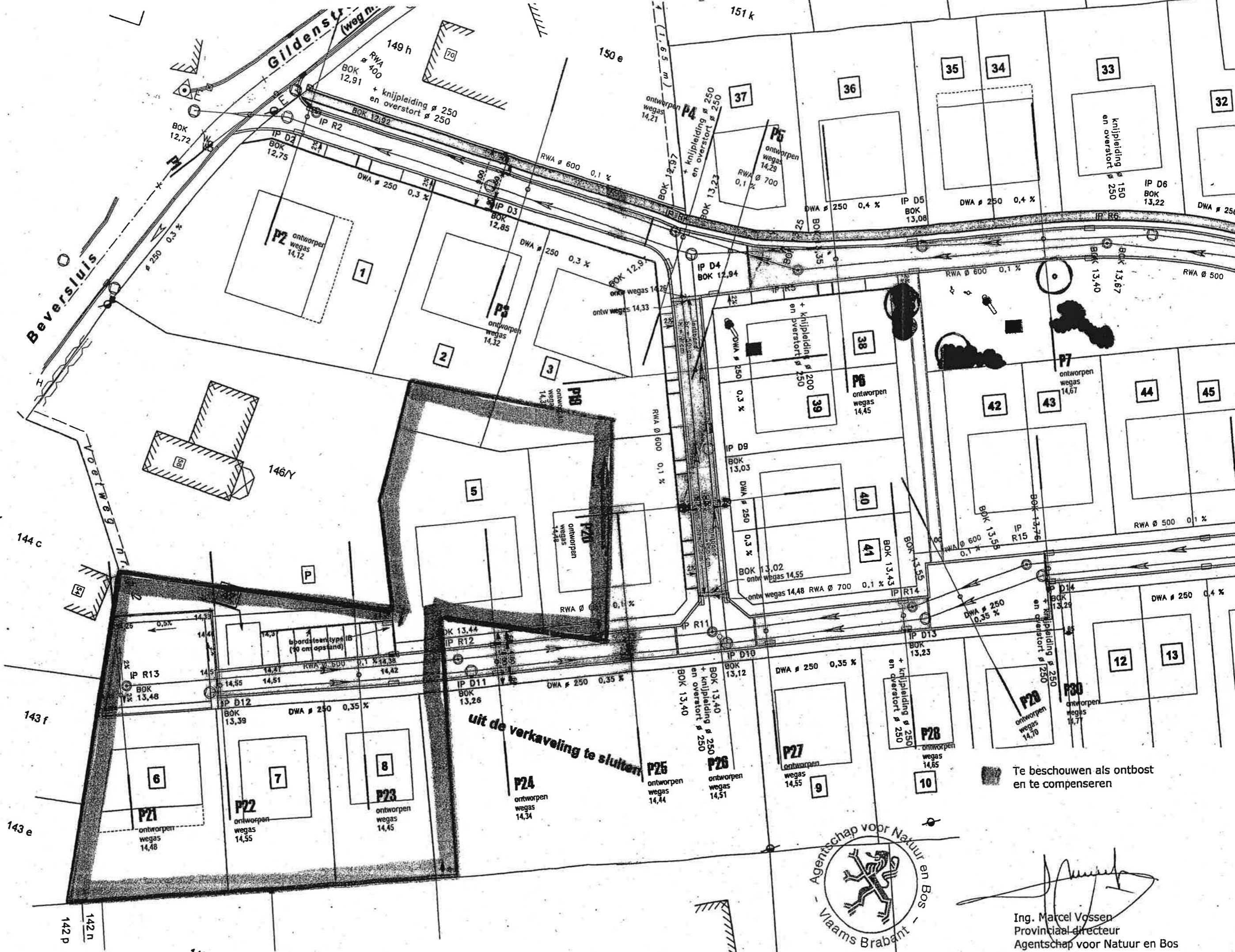
Door het niet tijdig terugzenden van het formulier door het Voor het Agentschap voor Natuur en Bos, wordt het compensatievoorstel, conform artikel 8, vierde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, geacht stilzwijgend te zijn goedgekeurd.

Te ondertekenen door de vergunningverlenende overheid.

Op
 Voor de vergunningverlenende overheid,

De bosbehoudsbijdrage zoals opgegeven in LUIK1, of indien ze werd aangepast door het Bosbeheer, vermeld in LUIK 4, punt 1, moet binnen de in artikel 8, vijfde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing opgelegde termijn, betaald worden via bijgevoegd overschrijvingsformulier.

Deze termijn bedraagt 4 maanden, te rekenen van de datum waarop krachtens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening van de verkavelingsvergunning mag gebruik worden gemaakt.



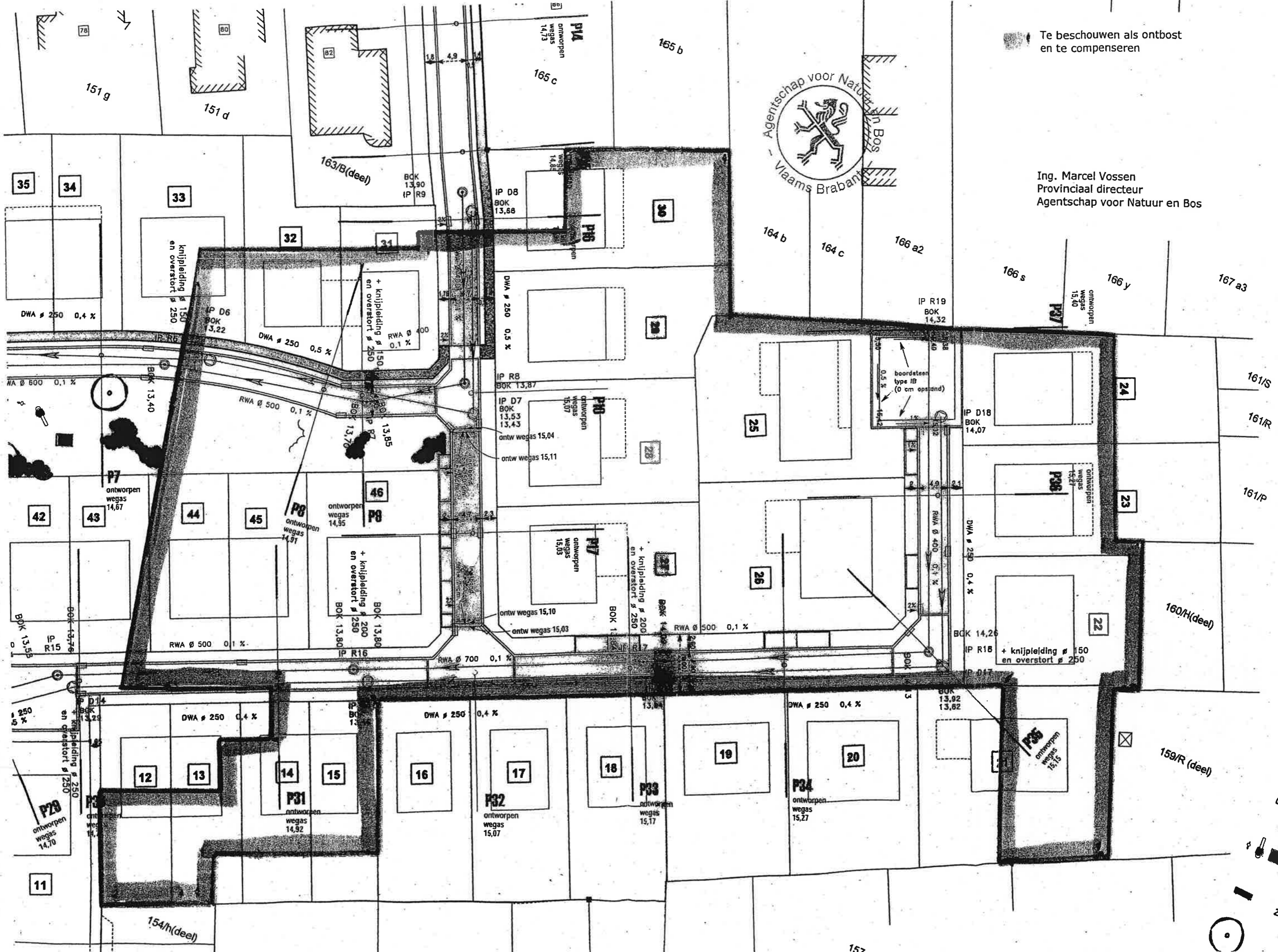
uit de verkaveling te sluiten

Te beschouwen als ontbost en te compenseren



Ing. Marcel Vossen

Ing. Marcel Vossen
 Provinciaal directeur
 Agentschap voor Natuur en Bos



Te beschouwen als ontbost en te compenseren



Ing. Marcel Vossen
 Provinciaal directeur
 Agentschap voor Natuur en Bos

Agentschap voor Natuur en Bos

**Koning Albert II-laan 20 Bus 8,
1000 BRUSSEL
Tel. 02/553 81 02 - Fax 02/553 81 05
E-mail: johan.cosijn@lne.vlaanderen.be**



Agentschap voor
Natuur en Bos

AAN DE VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID:


Gelieve dit formulier aan de aanvrager terug te sturen, samen met het compensatieformulier en de afgeleverde vergunning.

29/06/2011

Geachte heer/mevrouw,

De bosbehoudsbijdrage zoals opgegeven in LUIK 1, of indien ze werd aangepast door het Agentschap voor Natuur en Bos, vermeld in LUIK 4, punt 1, van het compensatieformulier, dient binnen de in artikel 8, 5de lid opgelegde termijn, betaald te worden via onderstaand overschrijvingsformulier. Deze termijn bedraagt 4 maanden, te rekenen vanaf de datum waarop krachtens de wetgeving inzake ruimtelijke ordening van de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning mag gebruik gemaakt worden.

Voor het Agentschap voor Natuur en Bos,


Marcel Vossen
Provinciale directeur



Handtekening(en)

OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT

Bij invulling met de hand, één HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje

Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

Bedrag **EUR** **CE**
49183,20

Rekening opdrachtgever (IBAN)

Naam en adres opdrachtgever

All Projects & Develop Renard Manu
Kerkstraat 38b
1755 Oetingen

Rekening begunstigde (IBAN)

BE30091220605311

BIC begunstigde

GKCCBEBB

Naam en adres begunstigde

**Agentschap voor Natuur en Bos
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel**

Mededeling

COMP/11/0052 /VB

schep van