

COB/20236 086

Besluit van college van burgemeester en schepenen



Besluit van 13/02/2020
Betreft Attest tot verkoop verkaveling met nummer OMV 2018 8 - Gierlebaan/De Dijken ZN
Dienst Stedenbouw
Classificatie

	Aanwezig:	Verontschuldigd:
Voorzitter	Marleen Peeters	
Leden	Chiel Danckers Griet Verheyen Luc De Backer Vincent Goossens	Tom Kersemans
Verslaggever	Davy Smeyers (algemeen directeur)	

Details

Notariskantoor Notura vraagt om het attest op te maken om de verkavelingsakte te kunnen opmaken.
De verkaveling OMV 2018 8 is gelegen langs Gierlebaan/De Dijken ZN, afdeling 1, sectie E, Nummer 346H, 346K, 346L, 346M voor het verkavelen in 4 loten voor halfopen bebouwing.
De voorwaarden van Fluvius werden voldaan.

Juridisch kader

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2009 en latere wijzigingen;
Gelet op art. 4.2.16 van VCRO houdende de bepaling dat vervreemding van een kavel slechts kan nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt;
De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :
1) de storting van een afdoende financiële waarborg;
2) een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.
Gelet op de verkavelingsvergunning met referentie OMV 2018 8 afgeleverd aan Landmeter Koen Wouters, Poederleese Weg 22, 2275 Lille voor een perceel gelegen te Gierlebaan/De Dijken ZN, afdeling 1, sectie E, Nummer 346H, 346K, 346L, 346M voor het verkavelen in 4 loten voor halfopen bebouwing.

Besluit

Het college beslist dat aan de in de verkavelingsvergunning met referentie OMV 2018 8 opgelegde lasten werd voldaan.

Lille, 13/02/2020

Voor eensluidend uittreksel,

Digitaal ondertekend
door Davy Smeyers
(Signature)
Datum: 19/02/2020
09:33:49

Davy Smeyers
algemeen directeur



Digitaal ondertekend
door Marleen
Peeters (Signature)
Datum: 20-02-2020
12:15:20

Marleen Peeters
burgemeester

BESLISSING OMGEVINGSAANVRAAG

Intern nummer: 20188

Omgevingsnummer: OMV_2018107049

Zitting van 7 februari 2019

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Koen Wouters wonende te Poederleese weg 80 te 2275 Lille, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 28 september 2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 november 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie E 346 M, (afd. 1) sectie E 346 H.

Het betreft een aanvraag tot **het wijzigen van twee loten voor open bebouwing naar vier loten voor gekoppelde bebouwing.**

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

Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie E 346 M

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Er werden geen relevante vergunningen verleend.

Perceelnummer : (afd. 1) sectie E 346 H

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Er werden geen relevante vergunningen verleend.

Externe adviezen

Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 22 november 2018, is als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 5 december 2018, is als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van **Pidpa** afgeleverd op 22 november 2018, is als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage.

Besluit gemeenteraad van 23 januari 2019

Artikel 1: Volgende voorwaarden worden opgelegd aan de verkavelaar Koen Wouters, Poederleeseweg 80 te Lille, voor percelen grond gelegen te Lille, De Dijken naast nr 3 en Gierlebaan naast nr 53 en kadastraal gekend afd. 1, sectie E, nummers 346h en afd 1 sectie E nummer 346m, rekening houdend met eventuele burgerrechten van derden:

§1 zich in verbinding te stellen met Pidpa, Fluvius -Eandis en Fluvius - Infrax om, indien nodig, het aldaar geldende verkavelingsreglement te ondertekenen en na te leven.

Artikel 2: De verkavelaar moet het gemeentebestuur, in de veronderstelling dat er eigendomsoverdracht is, bij de eigendomsoverdracht alle noodzakelijke inlichtingen verstrekken om het bestuur toe te laten deze eigendomsoverdracht in haar patrimonium in te boeken. Het schepencollege bepaalt hierbij welke gegevens noodzakelijk zijn en in welke vorm (analoog en/of digitaal).

Daarenboven moet de verkavelaar voor het volledige verkavelingsproject alle noodzakelijke inlichtingen verstrekken om het bestuur toe te laten de nieuwe toestand die is ontstaan na de verkaveling op het vlak van de ruimtelijke ordening te integreren in het gemeentelijk GIS (Geografisch Informatiesysteem). Het schepencollege bepaalt hierbij welke gegevens noodzakelijk zijn en in welke vorm (analoog of digitaal).

Artikel 3: De werken slechts voorlopig te aanvaarden nadat door de verkavelaar werd voldaan aan de lastvoorwaarden opgenomen in voorgaande artikels.

Artikel 4: De overdracht van de wegen, alle andere voor openbaar nut bestemde gronden en van alle nutsvoorzieningen te aanvaarden na de definitieve oplevering der werken. Alle kosten voor deze overdracht zijn ten laste van de verkavelaar.

Artikel 5: De voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur te machtigen om namens en voor rekening van de gemeente de akten van gratis grondafstand en alle hierop betrekking hebbende stukken rechtsgeldig te ondertekenen en om de hypotheekbewaarder te ontslaan van de verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de akten.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 4 februari 2019.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009 (ed. 2)), met ingang van 1 september 2009, en latere wijzigingen;

Gelet op het Decreet betreffende de omgevingsvergunning, dd 25/04/2014;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dd 27/11/2015

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen, betreffende de adviesverlening op het gebied van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen;

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen van 5 mei 2000 en latere wijzigingen;

Gelet op de energieprestatieregelgeving;

Gelet op het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, dd 08/05/2009;

Gelet op de verplichtingen en lasten die rusten op boordegenaars of aangelanden ingevolge de reglementering op onbevaarbare geklasseerde waterlopen (waterlopen 2e en 3e categorie).

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening van 1 maart 2013.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg/ruimtelijke uitvoeringsplannen:
Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

Gelet op de ligging van het perceel in woongebied, volgens het geldende gewestplan
Turnhout, dd 30/09/1977;

De begrenzing van het betrokken gewestplan is gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering
van 14 oktober 1992.

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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit
van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-
gewestplannen en de gewestplannen).

Gelet op het feit dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd
Bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Gelet op het feit dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd
Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Ligging volgens Verkaveling:

Gelet op het feit dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een door het college
van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, met
referentie 066/422;

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke
inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder
geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een
gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-
voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een
gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een
gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een
gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven in de
inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

Historiek:

Op het perceel werden geen relevante vergunningen verleend.

Openbaar onderzoek:

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, van 19/11/2018 tot en
met 19/12/2018, waarbij geen bezwaren werden ingediend.

Externe adviezen:

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap wegen en Verkeer, met referentie AV/125/2018/00328, dd 05/12/2018;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius – Infrax, met referentie D/0000273813V283, dd 21/11/2018.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius – Eandis, met referentie 325146_48426, dd 22/11/2018.

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 23/01/2019 houdende bepaling van de lastvoorwaarden.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa, zonder referentie, dd 22/11/2018.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO 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 VCRO:

functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft de bijstelling van een verkaveling die voorzag in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen van het type open bebouwing.

De aanvraag beoogt het opsplitsen van deze twee van deze 4 loten in elk 2 loten voor halfopen bebouwing. De functie, zijnde eengezinswoning blijft bewaard.

De percelen situeren zich in de kern van de deelgemeente Lille, in een omgeving die hoofdzakelijk residentieel van aard is. Lot 4 van de oorspronkelijke verkaveling is gesitueerd langs een gemeenteweg. In de onmiddellijke omgeving van het perceel komen nog eengezinswoningen van het type halfopen bebouwing voor.

Lot 1 van de oorspronkelijke verkaveling is gesitueerd langs een gewestweg. Ter hoogte van de Gierlebaan is er een verscheidenheid aan gebouwentypologieën en functies aanwezig.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

De aanvraag is qua karakter verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

mobiliteitsimpact

Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit.

De loten 1a en 1b zijn gesitueerd langs de Gierlebaan (gewestweg). De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden, vermeld in dit advies moeten strikt worden nageleefd.

Ten gevolge van de bouwwerken zou mogelijks hinder kunnen ontstaan.

Onderstaande richtlijnen dienen ten allen tijden te worden nageleefd:

"Het is, met het oog op het uitvoeren van bouwwerken, verboden de openbare weg te gebruiken voor de inrichting van een bouwterrein voor meer dan 24 uur, behoudens schriftelijke vergunning van de burgemeester.

Er is een vergunning van de burgemeester vereist voor levering van allerlei materialen aan bouwterreinen waarbij het laden en lossen op de openbare weg gebeurt en waarbij de vlotte doorgang van het rijdend verkeer gehinderd wordt.

Deze vergunning dient ten minste 10 werkdagen voor de aanvang van de werken aangevraagd te worden. De bouwterrein moet ingericht worden volgens de voorwaarden die in de vergunning bepaald worden. De burgemeester kan de vergunning voor een bepaalde termijn verlenen.

Indien de bouwwerken niet beëindigd zijn binnen de vastgelegde termijn, kan een nieuwe vergunning verleend worden, eventueel met gewijzigde voorwaarden. Deze nieuwe vergunning dient minimaal 5 werkdagen vooraf aangevraagd te worden.

De vergunninghouder moet de politiepost van de gemeente uiterlijk 48 uur voor het in gebruik nemen van de openbare weg verwittigen.

Na de inrichting van de bouwwerf moet de uitvoerder van de bouwwerken de werkzaamheden onmiddellijk starten en zonder onderbreking voortzetten. Onderbrekingen zijn enkel toegestaan bij slechte weersomstandigheden, verlof en feestdagen. Hij is verplicht de openbare weg terug vrij te maken van zodra de daarop ingerichte werf niet meer nodig is voor de normale uitvoering van de werken.

Ook bij onderbrekingen langer dan 2 werkdagen dient de openbare weg maximaal vrijgemaakt te worden.

Werken die 's avonds en/of 's nachts moeten worden uitgevoerd (tussen 20u en 8u) moeten steeds afzonderlijk worden vergund door de burgemeester."

ruimtegebruik en bouwdichtheid

Ter hoogte van de Gierlebaan wordt de bouwlijn voorzien op 17 meter uit de as van de weg. Ter hoogte van de gemeenteweg De Dijken situeert de bouwlijn zich op 12 meter uit de as van de weg.

De bouwdiepte van de zone voor hoofdgebouwen bedraagt in beide gevallen max 17m.

De voortuinstroken moeten worden ingericht als een representatieve groene ruimte.

Verhardingen (behoudens de strikt noodzakelijke toegangen en opritten) en parkeerplaatsen zijn niet toegestaan in deze zone.

visueel-vormelijke elementen

Het gevelmateriaal betreft rode baksteen. Als dakbedekking dienen zwarte pannen te worden voorzien.

Van dit materiaalgebruik kan per aaneengesloten bouwblok, worden afgeweken. In ieder geval wordt voor de loten 1a en 2a, alsook voor de loten 4a en 4b naar een uniform uitzicht gestreefd.

De voorgestelde aanvraag houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de omgeving. Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert, mits de voorwaarden worden nageleefd.

cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Wij willen er wel op wijzen dat de aanvrager gehouden wordt aan de vondstmelding cfr het Archeologiedecreet.

het bodemreliëf

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd in deze aanvraag.

Het reliëf wordt niet aanzienlijk gewijzigd, net zo min als de bodemsamenstelling. De aanvraag voorziet enkel een beperkte plaatselijke normalisatie.

Het bodemreliëf mag in geen geval hoger worden gebracht dan 30 cm boven het straatniveau.

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De voorwaarden, vermeld in het advies van Fluvius – Eandis moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden, vermeld in het advies van Fluvius – Infrax moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden, vermeld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden, vermeld in het advies van Pidpa moeten strikt worden nageleefd.

De lastvoorwaarden en voorwaarden, opgelegd door de gemeenteraad van 23/1/2019 moeten strikt worden nageleefd.

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht



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

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

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

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

De aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De stedenbouwkundige vergunning is enkel geldig als op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik (door grootverbruikers vb toiletten, wasmachine,...) van het opvangen hemelwater mogelijk maakt. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

Er dient een terugslagklep te worden voorzien op de overloop van de regenwaterput.

De aanvraag dient te voldoen aan de energieprestatieregelgeving.

De architect/aanvrager dient zich, voordat de werken worden aangevat, in verbinding te stellen met de technische dienst van de gemeente Lille en Infrax, zodanig dat de rioolaansluiting kan worden gecontroleerd en de precieze locatie kan worden meegedeeld.

De aanvrager en architect dienen ervoor te zorgen dat op de bestaande wachtaansluiting kan worden aangesloten.

Er dient een septische put te worden voorzien voor aansluiting van zwart en grijs water op de openbare riolering. De inhoud van deze septische put bedraagt minimaal 3000l. Vanaf 6 inwoners moet de inhoud minimaal 600l/IE bedragen en vanaf 11 inwoners bedraagt de inhoud minimaal 450l/IE.

Syphonputjes en disconnectieputjes moeten worden vermeden.

De aanvrager wordt aangeraden om voldoende controleputjes te plaatsen.

Door de invoering van het Algemeen Watervkoopreglement is de keuring privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst met gecertificeerde keurders is terug te vinden op www.vlario.be.

Indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een tijdelijke bronbemaling of droogzuiging, dient de aanvrager dit steeds te melden bij de milieudienst van de gemeente Lille.

De Vlare-meldingsplicht is van toepassing waardoor de melding van een klasse 3-inrichting gedaan moet worden.

Het opgepompte water moet zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone via infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien infiltratie technisch onmogelijk is mag het water, voor zover er geen wateroverlast voor derden ontstaat, geloosd worden in het hydrografisch net van grachten, rivieren en RWA-leidingen.

Lozing in de openbare gemengde of afvalwaterriolering is enkel mogelijk indien voorgaande mogelijkheden niet haalbaar zijn. Bij een lozing van meer dan 10 m³/uur in de openbare riolering, is voorafgaand een schriftelijke toelating van Aquafin noodzakelijk.

Bij elke lozing dient verplicht een zand-opvanginstallatie te worden geplaatst op de uitlaat van de pomp. Er is tevens een debietmeting en registratie van de opgepompte hoeveelheid grondwater nodig.

De lozing van het opgepompte grondwater moet beperkt blijven tot maximum 500 m³/dag (en 30000 m³/jaar) en mag nooit waterlast voor derden veroorzaken.

De aanvrager en architect worden ertoe gehouden de woning uit te rusten met een rookmeldingssysteem conform de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dd 08/05/2009.

Overwelvingen van de baangrachten, alsook bermverhardingen, dienen afzonderlijk te worden aangevraagd bij de Technische dienst van de gemeente Lille. Deze werken/aanvragen zijn niet inbegrepen in deze vergunning.

Indien het goed paalt aan een waterloop van 2e of 3e categorie, dient de aanvrager de verplichtingen en lasten die rusten op boordegenaars of aangelanden ingevolge de reglementering op onbevaarbare geklasseerde waterlopen (waterlopen 2e en 3e categorie) strikt na te leven. Deze richtlijnen kunnen worden bekomen op de Technische dienst of de dienst stedenbouw van de gemeente Lille.

De vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerrechtelijke aangelegenheden.

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVEKA voor elektriciteit en voor aardgas strikt na te leven.

Project Mer

Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

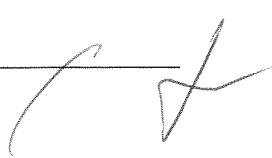
§ 3. De beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld, heeft van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg.

De aanvrager kan in dat geval een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting indienen bij de afdeling, bevoegd voor milieueffectrapportage overeenkomstig de procedure vermeld in artikel 4.3.3, § 3 tot en met § 9, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Uit de bij de aanvraag gevoegde project-MER-screeningsnota en op basis van de gunstige adviezen die werden ingewonnen, wordt geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (zie ook toetsing goede ruimtelijke ordening).

Er werd een toetsing uitgevoerd op basis van de door ons gekende en de door de aanvrager ter beschikking gestelde gegevens. De voorliggende aanvraag lijkt op basis van deze bevindingen geen aanzienlijke milieueffecten te veroorzaken. De aanvraag lijkt bijgevolg niet MER-plichtig te zijn.

Algemene Conclusie:



Het gevraagde is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Het gevraagde is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bouwen van de gevraagde werken.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en is aanvaardbaar op voorwaarde dat:

- De voortuinstroken moeten worden ingericht als een representatieve groene ruimte. Verhardingen (behoudens de strikt noodzakelijke toegangen en opritten) en parkeerplaatsen zijn niet toegestaan in deze zone.
- Het gevelmateriaal betreft rode baksteen. Als dakbedekking dienen zwarte pannen te worden voorzien.
Van dit materiaalgebruik kan per aaneengesloten bouwblok, worden afgeweken. In ieder geval wordt voor de loten 1a en 2a, alsook voor de loten 4a en 4b naar een uniform uitzicht gestreefd.
- De voorwaarden, vermeld in het advies van Fluvius – Eandis moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden, vermeld in het advies van Fluvius – Infrax moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden, vermeld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden, vermeld in het advies van Pidpa moeten strikt worden nageleefd.
- De lastvoorwaarden en voorwaarden, opgelegd door de gemeenteraad van 23/1/2019 moeten strikt worden nageleefd.

Waterparagraaf:

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 19 november 2018 tot 19 december 2018.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 7 FEBRUARI 2019 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De voorwaarden, vermeld in het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar moeten strikt worden nageleefd.

Volgende bijzondere voorwaarden moeten strikt worden nageleefd:

- **De voortuinstroken moeten worden ingericht als een representatieve groene ruimte. Verhardingen (behoudens de strikt noodzakelijke toegangen en opritten) en parkeerplaatsen zijn niet toegestaan in deze zone.**
- **Het gevelmateriaal betreft rode baksteen. Als dakbedekking dienen zwarte pannen te worden voorzien.**
Van dit materiaalgebruik kan per aaneengesloten bouwblok, worden afgeweken. In ieder geval wordt voor de loten 1a en 2a, alsook voor de loten 4a en 4b naar een uniform uitzicht gestreefd.
- **De voorwaarden, vermeld in het advies van Fluvius – Eandis moeten strikt worden nageleefd.**
- **De voorwaarden, vermeld in het advies van Fluvius – Infrax moeten strikt worden nageleefd.**
- **De voorwaarden, vermeld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt worden nageleefd.**
- **De voorwaarden, vermeld in het advies van Pidpa moeten strikt worden nageleefd.**
- **De lastvoorwaarden en voorwaarden, opgelegd door de gemeenteraad van 23/1/2019 moeten strikt worden nageleefd.**

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftiendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

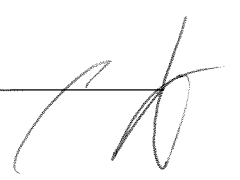
Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform



artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)
HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg
Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 52.

De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Art. 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Art. 99.

§ 1. De omgevingsvergunning uitvoert van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Art. 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9.

Vanwege het schepencollege:

Getekend door: Marleen Peeters (Signature)
Getekend op: 2019-02-15 12:30:53 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

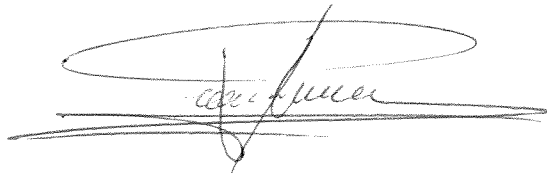
Marleen Peeters

Davy Smeyers
Algemeen Directeur

Getekend door: Davy Smeyers (Signature)
Getekend op: 2019-02-15 08:41:08 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Davy Smeyers

Marleen Peeters
Burgemeester



Davy Smeyers

Marleen Peeters

Functie(s) voor Geselecteerde groep: Lot 1a, Lot 1b, Lot 4a, Lot 4b

Wonen > Eengezinswoning

Voorschrift(en) voor Geselecteerde groep: Lot 1a, Lot 1b, Lot 4a, Lot 4b

GEBOUW

Aard: TYPE GEBOUW

Toelichting: Binnen de verkaveling wordt gekozen om 4 gekoppelde woningen op te richten. De perceelsoppervlakte en -breedte aan de straat laten dit toe.

Voorschrift: Gekoppelde bebouwing binnen de zone voor hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Aard: INPLANTING (AFSTAND TOT...)

Toelichting: Hoofdgebouwen:
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.

Bijgebouwen:

De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk een berging/serre... op te richten. Bijgebouwen worden vrijstaand of gekoppeld op de perceelsgrens opgericht. De zone voor bijgebouwen mag voor 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75m², bebouwd worden. Ze zijn bovendien op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

Voorschrift: Hoofdgebouwen:
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximaal 17m diep, gelegen op 17m uit de as van de weg (loten 1a en 1b) en gelegen op 6m uit de rooilijn (loten 4a en 4b). Te bebouwen binnen de zone voor het hoofdgebouw en volgens de volgende voorschriften:
Voorgevelbreedte minimum 7m en maximum zoals aangeduid op het plan.

Bijgebouwen:

De zone voor bijgebouwen beslaat het gedeelte van het perceel tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel. Bijgebouwen binnen deze zone dienen te worden opgericht volgens de volgende voorschriften:
- gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn.
- overige gevels: hetzij op de perceelsgrens, hetzij op 3m afstand ervan.

Aard: VOLUME

Toelichting: Hoofdgebouwen:
Het hoofdvolume is vast bepaald voor alle te koppelen gebouwen. De bebouwing sluit daardoor naadloos op elkaar aan.

Bijgebouwen:

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 6m voor bijgebouwen met een zadeldak en 3m voor bijgebouwen met een plat dak, zodat de hoofdgebouwen op het perceel beeldbepalend blijven.

Voorschrift: Hoofdgebouwen:
Gabarit: gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst:
- Voor de voorgevel: 6,5m
- Voor de overige gevels:
- Tot een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel
- Tussen 9m en 13m: maximaal dezelfde als die van de voorgevel



- Tussen 13m en 17m: maximaal 3,5m

Vloerpeil: maximum 0,3m boven het straatniveau.

Bijgebouwen:

De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt, gemeten vanaf het grondpeil:

- Tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m.
- Tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 6m zodat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelsgrens.

Aard: DAKUITVOERING

Toelichting: Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.

Voorschrift: Hoofdgebouwen:
Tot op een diepte van 9m: een zadeldak met een helling van 45°
De overige bouwdiepte: plat dak

Bijgebouwen:

- Voor gebouwen op de perceelsgrens: plat dak.
- Voor de overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximale helling van 60°.

Aard: MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.
Binnen de verkaveling wordt naar eenheid van uitzicht tussen hoofd- en bijgebouw gestreefd. Gelijklopend materiaalgebruik is daarvoor aangewezen.

Voorschrift: Gevelmaterialen: gevels in baksteen, ^{rood} natuursteen, ~~sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout of metaal.~~ Blinde gevels zijn niet toegestaan.
Dakbedekking: hellend dak: pannen, leien, ~~zink of koper~~. Plat dak: roofing, grind, groendak. Zonnepanelen zijn toegestaan. → ZWART

VOORTUINSTROOK

Aard: VERHARDING

Toelichting: -

Voorschrift: Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard (max. 30% van de voortuinstrook) in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

Aard: GROENAANLEG

Toelichting: -

Voorschrift: Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

Aard: CONSTRUCTIES

Toelichting: -

Voorschrift: Geen constructies toegelaten, evenals het stockeren van materiaal is verboden.

ACHTERTUINSTROOK

Aard: CONSTRUCTIES

Toelichting: Het oprichten van een beperkte tuinberging of een openluchtwembad is toegelaten onder voorwaarden.

Voorschrift: Binnen de achtertuinstrook mag een beperkte tuinberging opgericht worden onder de volgende voorwaarden:

- met een nokhoogte van maximum 3m;
- met een bebouwde oppervlakte van maximum 12m².
- op te richten op minimum 2m afstand uit de perceelsgrens en op minimum 3m uit de achtergrens. Gevelmateriaal: hout.

Binnen de achtertuinstrook mag een openluchtwembad opgericht worden onder de volgende voorwaarden:

- op minimum 2m uit de perceelsgrenzen.
- maximale oppervlakte: 50m².
- maximale diepte: 2m.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Aard: MATERIAAL

Toelichting: Voldoende hoge afsluitingen mogen worden opgericht om de privacy te garanderen.

Voorschrift: Op de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2m.

Aard: UITVOERING

Toelichting: -

Voorschrift: Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.

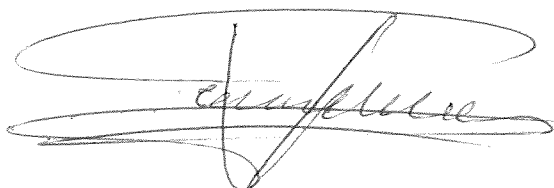
VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

Aard: ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting: Reliëfwijzigingen:
Het gaat om vlak terrein, doch het bestaande maaiveld ligt tot 50cm onder de het maaiveld van de weg.

Voorschrift: Het terrein mag opgehoogd worden, zodat het nieuw maaiveld hoger ligt dan de aanpalende weg. Hiervoor dient een aanvraag omgevingsvergunning voor infrastructuurwerken en technische werken te worden ingediend.

MAX 30 CM BOVEN MAAIVELD WEG



Provincie Antwerpen

Gemeente **LILLE**

Verkaveling voor Woningbouw

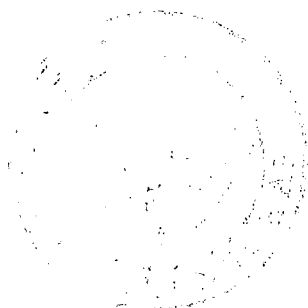
van grond gelegen **Gierlebaan / De Dijken**

Sectie **E** nr. **346 g**

Stedebouwkundige Voorschriften **066/422**

Gevoegd bij 17-02-1975

h e t **Advies** van
de Gemachtigde Ambtenaar



Artikel 1.

ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de reolijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aansluitende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) dakbeers : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde overwijdig met de nok snijdt ;
- 6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
- 7) gegroepeerde bebouwing : bebouwingwijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken gezamenlijk, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
- 8) gekoppelde bebouwing : bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen werden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zedert zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) uitbouw : uitspringend aanbouwen zonder bovenverdieping ;
- 12) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de reolijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkeuzes ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, ziele voorzien in de bouwwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

De bepalingen van art. 61 van de wet van 29 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevels waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
 - op 0,40m uit de erlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lustgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de leppegevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lustgoot met een overstek van :
 - 0,80m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20m à 0,60m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

- A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :
 - 1) uit de voorgevel :

onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :

 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,60m op minimum 2,60m boven het trottoirniveau op minimum 0,60m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Luflets : maximumuitsprong 1m op minimum 2,60m boven het trottoirniveau.
 - 2) uit de vrijstaande zijgevel :

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden ;
 - 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2m, op ten minste 2m afstand van elke perceelsgrens ;
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.
- B. Bij vrijstaande bebouwing :

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4° Erfscheidingsen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw werden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met vergleesde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
- Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :
- 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt ;
 - 2) in de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40m ;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximum hoogte van 2m ;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum hoogte van 2m ;
 - bij gesloten of aangegelede bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

5° Hellende op- en afritten

In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° Vellen van bomen

Ontbossing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a) Plaatsing
- 1) In de zijtuinstroken
 - De voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
 - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen
 - Voorgevel binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximumbreedte 3m ; maximumdiepte 6m.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte
- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.
- c) Gevelmaterialen
- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
 - Overige gevels : baksteen.
- d) Dakvorm : Plat dak

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
2. door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

9° Parkeerruimte

- a) Bepaling van de vereiste stellingcapaciteit
- Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stellingcapaciteit :
- 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning ;
 - 2) één personenwagen per 50m² of fractie van 50m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

Opmerkingen

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
 - II. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een strook van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
 - III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatievergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
- In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing. .
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen
- 1) Minimale afmetingen per wagen :
 - a) voor boxergarages : 5m x 2,75m x 1,80m hoogte ;
 - b) voor afgesloten ruimten : 4,50m x 2,25m x 1,80m hoogte ;
 - c) in open lucht : 5,50m x 2,50m
 - 2) Inrichting :

Een parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.

Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

2.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

Diepte 17 m , gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn ,
gelegen zoals aangeduid op het plan

1° Bestemming : Eengezinshuizen

2° Bebouwingswijze : Vrijstaand

3° Plaatsing van de Gebouwen

a) Voorgevel

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet: ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn ofwel zich bevinden in een strook van 3 m diepte , gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn

b) Achtergevel

Op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

c) Zijgevels

Op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de Gebouwen

a) Voorgevelbreedte

Minimum 7 m en maximum zoals aangeduid op het plan

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek :
Maximum 6 m ; Nokhoogte maximum 11 m

5° Welstand van de Gebouwen

a) Dakvorm

Schuin dak met helling van minimum 35° en maximum 55°
Plat dak is toegelaten op uitbouwen

b) Materialen

1) Voor gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur

2) Voor bedekking van de schuine daken :

pannen of leien

c) Vormgeving

Het bouwproject mag géén streekvreemde elementen bevatten

2.02. Strook voor Binnenplaatsen en Tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen
en de achtergrens van het perceel

1° Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte
75 m² niet overschrijdt ;

op te richten nã of gelijktijdig met het hoofdgebouw

2° Plaatsing van de Gebouwen

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw

Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn

(behoudens die van de autogarages voorzien in art 1.05.8°)

b) Overige gevels

hetzij op de perceelsgrens

hetzij op minimum 3 m afstand ervan

3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen :

Maximum 3 m

4° Welstand

a) Dakvorm

1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak

2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een
maximum helling van 45°

b) Materialen

1) Voor de gevels

Alle vrijstaande gevels in gevelbaksteen, natuursteen,
baksteen geverfd in lichte kleur

2) Voor bedekking van de schuine daken

pannen of leien

ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt

c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te
worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

2.03. Bouwvrije Voortuinstrook

Diepte , gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn ,
zoals aangeduid op het plan

1° Bebouwing

Behoudens de afsluitmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4° :
alle constructies verboden ;
met inbegrip van hellende op- en afritten

2° Welstand

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin
te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

2.04. Bouwvrije zijtuinstroken

Breedte 3 m , gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel
en zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald
in artikel 1.05, 4° en 8° :
alle constructies verboden ;
met inbegrip van hellende op- en afritten

