

2. Andere voorschriften en decreten

Beschermde monumenten, landschappen, stads en dorpsgezicht
Niet van toepassing.

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 en de wijziging van 19 juli 2013 betreffende het integraal waterbeleid, is de vergunningsverlenende overheid verplicht om de resultaten van de watertoets te vermelden en rekening mee te houden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben.

Andere

Niet van toepassing.

3. Historiek

- Dossiernummer 201900099 aanvraag tot Aanvraag nieuwe verkaveling.
Onderwerp: verkaveling in 4 kavels gekoppelde bebouwing.
De aanvraag werd op 13 maart 2019 onvolledig verklaard.

4. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft een verkaveling in 4 kavels voor gekoppelde bebouwing (ééngezinswoningen) na sloop van alle bestaande bebouwing (hoofdgebouw Kasteelstraat 90 en bijgebouwen).
Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen (sloop), verkavelen van gronden.

5. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.
Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 april 2019 t.e.m. 17 mei 2019. Er werden geen (0) bezwaren ingediend.

6. Adviezen

In toepassing van art. 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat er adviezen van andere instanties dienen ingewonnen te worden.

Eenzijds van volgende interne instanties:

- Op 9 april 2019 werd advies gevraagd aan Heist-op-den-Berg, Team Openbaar Domein.

Anderzijds van volgende externe instanties:

- Op 9 april 2019 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 9 april 2019 werd advies gevraagd aan Telenet.
- Op 9 april 2019 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 9 april 2019 werd advies gevraagd aan Pidpa-tolering.
- Op 9 april 2019 werd advies gevraagd aan Pidpa-distributie leidingen.

7. Project-MER

Volgens het op 29 april 2013 in het Belgisch Staatsblad verschenen besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening is de aanvraag onderhevig aan een screening of de aanvraag de opmaak van een MER (milieueffectrapport) vereist. Volgens bijlage III, categorieën van projecten waarvoor een project-m.e.r.-screeningnota moet opge maakt worden, is dit onderzoek o.a. nodig voor stadsontwikkelingsprojecten (10b).

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Scheidingsmuren zullen voorkomen op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen loten 1A & 2A en tussen loten 3A & 4A (t.h.v. de strook voor hoofdebouwen) maar ook als afsluiting op de gemeenschappelijke perceelsscheiding, in het verlengde van de mandelige muur, uit te voeren in een gevelsteen of in lichte materialen zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften met een max. hoogte= 3,20 meter en een max. lengte= 3meter).

In het geval van een garage in de zijtuinstrook wordt een muur tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens gebouwd (kant buitengrens verkaveling in het geval van loten 1A en 4A en tegen een zijgrens binnen de verkaveling in het geval van de middelste loten 2A en 3A). Een akkoord van de buur is daarvoor vereist.

Milieuaspecten

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 april 2019 t.e.m. 17 mei 2019. Er werden geen (0) bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

- Het advies van Fluvius met datum 29 april 2019 en kenmerk 329777 is gunstig met voorwaarden. Het advies luidt als volgt: de loten van de verkaveling mogen pas verkocht worden indien de verkavelaar de financiële verplichtingen t.o.v. Fluvius heeft nageleefd (definitieve voorwaarden ten bedrage van 1.677,68 euro).
- Het advies van Telenet NV met datum 25 april 2019 en referentie 25037570 is gunstig. Het advies luidt als volgt: De nodige infrastructuur is al aanwezig om de distributie van informatie-en communicatiesignalen te verzekeren. Geen verdere verplichtingen.
- Het advies van Proximus met datum 12 april 2019 is gunstig.
Het advies luidt als volgt: "Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbus te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.
Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800."
- Het advies van PIDPA-Riolering met datum 8 mei 2019 en referentie L-19-397 is gunstig met voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

Ligging volgens het zoneringplan:

De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande

wegenis binnen het openbaar domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A. 2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d. Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.

- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.

- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

Rijbaan in asfalt • Gescheiden rioolstelsel in de rijbaan • Geen baangracht aanwezig • Geen scheidingssgrachten • Geen baangracht aan de overzijde van de rijbaan

Opmerkingen: Openbare verlichting: wanneer de openbare verlichtingspaal verplaatst dient te worden is dit ten laste van de aanvrager en zal men de gemeentelijke dienst van het openbaar domein dienen te contacteren.

Beoordeling gemeentelijk omgevingsambtenaar:

- Er staat een verlichtingspaal ongeveer in het midden van het terrein. Mogelijk op de scheiding van loten 2A en 3A, maar even goed kan het ook er net naast zijn, vlak voor de eventuele opritten in de zijtuinstroken van vermelde loten.
Indien de verlichtingspaal voor zo'n toekomstige oprit staat, moet hij verplaatst worden naar de exacte scheidingsgrens en zijn de kosten ten laste van de verkavelaar. Er moet een plan opgemaakt worden door de landmeter om de positie van de paal te kennen. Indien de paal reeds op de scheiding tussen beide loten staat, moet er niets verplaatst worden en vervalt de verkavelingsvoorwaarde uiteraard.
• Aan linkerzijde bestaat er wel een scheidingssgracht (zie plan "nieuwe toestand"). Deze gracht mag niet ingebuisd worden zoals gesuggereerd door de aanvrager. Het is belangrijk om zoveel mogelijk open grachten te behouden zodat de waterhuishouding (gedeelten van RWA die moeilijk infiltreren) zo efficiënt mogelijk verloopt.
Het enige probleem dat dan rest vormt de mogelijkheid tot een garage of carport in de linker bouwrijfje zijtuinstrook van lot 1A. In die strook ligt nog een gedeelte van de gracht. Alleen hier is het uitzonderlijk toegestaan dat er een inbuising wordt aangelegd, maar enkel indien de aanpalende eigenaar akkoord is (deze eigenaar moet sowieso voor akkoord tekenen voor de oprichting van een garage of carport tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens).

Beschrijving van de plaats, de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats:

Het betreft hier een eigendom van in totaal 3.013 m² oppervlakte (ingemeten toestand door landmeter Marynen). Volgens de kadastrale legger is het terrein 2.890 m² groot.

Er is een plan "bestaande toestand" gevoegd bij de aanvraag.

De perceelsbreedte bedraagt 38,53 meter aan de rooilijn. Op de linker perceelsgrens gemeten is het perceel 87,14 meter diep, aan rechterzijde is dat 77,44 meter.

Het zijn momenteel twee kadastrale percelen: aan linkerzijde enerzijds nr. 474K (met de bestaande in 1958 opgetrokken woning Kasteelstraat 90) en aan rechterzijde anderzijds nr. 474R. De bestaande kadastrale zijgrens tussen deze percelen (alles weliswaar van dezelfde eigenaar nl. consorooten Bosmans) wordt gevormd door de rechterzijgevel van de garage van 4,40 meter op 6,46 meter. Het eigendom is daar 81,67 meter diep.

Achteraan is het gedeelte 36,62 meter breed.

De bestaande buitengrenzen van de verkaveling verlopen licht schuin t.o.v. de voortliggende straat (en niet haaks). Het perceel is dus geen rechthoek maar eerder een trapezium. De zijdelingse perceelsgrenzen lopen wel parallel aan elkaar waardoor het perceel nagenoeg overal even breed blijft. De voorste perceelsgrens wordt afgebakend door een houten hekwerk, met daarachter heesters, en aan rechterzijde is een draadsafsluiting terug te vinden.

De linker perceelsgrens bestaat gedeeltelijk uit een open scheidingssgracht.

Er bevinden zich een aantal hoogstammen (o.a. links van de bestaande woning) en struiken op het perceel.

De bestaande woning (vrijstaande woning bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een plat dak) werd opgetrokken in een rode gewelsteen. De bouwhoogte bedraagt 5,79 meter. Deze woning met een bouwdiepte van maximum 17,25 meter (maximaal 6,66 meter breed) zal worden afgebroken.

Ook alle achterliggende constructies (een garage van 6,46 meter op 4,40 meter; een bijgebouw van 4,07 meter op 6,18 meter; een andere koterij van 2,14 meter op 4,99 meter vlakbij de linker perceelsgrens; een serre van 2,96 meter op 3,71 meter) worden afgebroken. Een vervallen koterij helemaal achteraan het terrein ligt reeds binnen de gewestplanbestemming "bufferzones" (overgang richting industriegebied) in een uit de verkaveling te sluiten gedeelte.

Het is zo dat enkel de eerste 50 meter uit de rooilijn gelegen is binnen de gewestplanbestemming "woongebied". Enkel dat gedeelte dient bouwrijp gemaakt te worden.

De dakverdieping met hellend dak beschikt over een dakbasis van 9 meter diepte. Dakvorm: zadeldak van 45° (nok evenwijdig met de voorgevel). Voor de gedeelten met twee bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte 6,5 meter. De nokhoogte van het schuin dak met een dakbasis van 9 meter reikt tot 11,00 meter.

De vrijstaande zijgevel bevindt zich aan linkerzijde en aan rechterzijde dient men te bouwen tot op de gemeenschappelijke, zijdelingse perceelsgrens.

De zijdelingse bouwrijze zijtuinstrook (links) is minstens 3 meter breed. De oprichting van een carport/garage is hier mogelijk volgens de landmeter (vanaf 5 meter uit de voorgevel).

De stedenbouwkundige voorschriften laten ook een bijgebouw toe tot 40 m² (vrijstellingenbesluit).

Op het verkavelingsplan wordt een zone voor bijgebouwen opgetekend (rose omlijning) op 10 meter uit de voortliggende bouwstroken voor hoofdgebouwen (weliswaar gemeten loodrecht op de voortliggende zones en dit tot aan het dichtstbijzijnde voortliggende punt van de huizenblokken).

In het vrijstellingenbesluit is er geen opgelegde 10-meter afstand tussen hoofd- en bijgebouwen. Het is dus belangrijk om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de voorgestelde bouwstrook voor bijgebouwen zoals aangeduid op plan moet nageleefd worden. Tevens zijn enkel de bestemmingen bergplaatsen, tuinhuisen, hokken en pothouses toegestaan (geen garages of carports). Zie stedenbouwkundige voorschriften opgesteld door de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

Kavel 2A: Het 473 m² groot perceel beschikt over quasi dezelfde eigenschappen als die voor kavel 1A. Hier wordt de voorgevelbouwlijn dus aan rechterzijde van de bouwstrook voor hoofdgebouwen uitgedrukt op exact 12 meter uit de wegas, loodrecht gemeten. De bouwstrook is 6 meter breed.

De bouwrijze zijtuinstrook bevindt zich aan rechterzijde.

Kavel 3A: Behoudens een perceeloppervlakte van 473 m² (kavelbreedte van 9 meter en gevelbreedte strook voor hoofdgebouwen van 6 meter) beschikt deze bouwgrond over dezelfde eigenschappen als van kavel 1A.

Kavel 4A: Identiek perceel als kavel 2A.

Het verkavelingssterrein is 1.925 m² groot.

De bebouwingsdichtheid van deze verkaveling bedraagt 20,78 woningen per ha.

De maximale bebouwingsindex (B/T-index) wat betreft alle constructies in deze verkaveling (hoofd- en bijgebouwen en garages of carports in de zijtuin) bedraagt 37,50 % (722 m² / 1.925 m²).

In de beoordeling van de rubriek "goede ruimtelijke ordening" wordt uiteengezet dat het enkel de door gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde versie van de verkavelingsvoorschriften is die van toepassing wordt gesteld op de verkaveling.

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, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Nieuwe kavels voor wonen zijn in deze woonzone (vol rood ingekleurd volgens het vastgesteld gewestplan Mechelen) op zijn plaats. De aanvraag is gelegen nabij het centrum van Heist-op-den-Berg. Het verkavelingssterrein is binnen het kleinstedelijk gebied gelegen.

In deze woonzone is het aanvaardbaar om de woonfunctie ten volle te benutten en het verouderde patrimonium af te breken.

Het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen Niet van toepassing.

Mobiliteitsimpact

Aangezien de aanvraag tot verkavelingsvergunning 4 kavels betreft, zal het project een beperkte bijkomende impact op het mobiliteitsvraagstuk veroorzaken.

Het terrein is gelegen t.h.v. een doodlopend straatsegment, dus de hinder is daardoor op zich al bijna tot nihil te herleiden.

Er kan geparkeerd worden op het eigen perceel. Er kan een oprit voorzien worden voor het perceel, eventueel een carport/garage in de zijtuinstrook. Een inpandige garage (in het hoofdgebouw) wordt niet verboden, maar is architecturaal en naar woonkwaliteit af te raden omdat de gevelbreedte van 6 meter toch wel behoorlijk smal kan genoemd worden voor een halftopen woning. In de tuin mogen geen garages of carports opgericht worden. Zo kan een teveel aan verharding vermeden worden, wat dan weer een gunstig effect heeft op de waterhuishouding.

Het station van Heist-op-den-Berg (met een aanbod van IC- en L-treinen richting Antwerpen en Leuven) bevindt zich op 1,6 km van de aanvraag (6 minuten fietsen). Ook het centrum van Heist-op-den-Berg bevindt zich vlakbij.

Voor dergelijke locaties dient het gebruik van openbaar vervoer of fiets sterk aangemoedigd te worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de gewestplanbestemming, de naburige bebouwing en de voldoende ruime oppervlakte van het terrein, kan gesteld worden dat het aanvraagperceel in principe voldoende groot is om voor 4 gekoppelde ééngezinswoningen in aanmerking te laten komen.

De kavels zijn smal maar het perceel is ingemeten en blijkt 38,53 meter breed te zijn. Tevens is het project in het Kleinstedelijk Gebied komen te liggen sinds 2017 waardoor verdichting gewenst is. De kavelbreedten van 9 meter kunnen daardoor aanvaard worden.

De inplantingszone van de voorgestelde woningen is eveneens aanvaardbaar. De oriëntatie ervan verloopt zoals dit het geval is op de percelen die onmiddellijk aan de aanvraag grenzen.

De voorgevelbouwlijn wordt gedefinieerd aan rechterzijde van beide huizenblokken: op dat punt dient loodrecht uit de wegas een afstand van 12 meter gerespecteerd te worden.

Deze inplanting zorgt ervoor dat de gebouwen qua ligging van de voorgevel ook goed tussen de naburige woningen Kasteelstraat 88 en 94 zullen inpassen.

Het 9-4-4 profiel moet gevolgd worden.

De dakhelling bedraagt 45°. Bij een dakbasis van 9 meter betekent dit dat de nokhoogte 4,5 meter hoger is gelegen dan de kroonlijsthoogte (kroonlijst- en nokhoogte resp. 6,5 meter en 11 meter).

Op het verdiepniveau (1^{ste} verdieping) geldt een maximale bouwdiepte van 13 meter.

Wat betreft de bouwdiepte tussen 9 en 13 meter bedraagt het maximaal te bouwen profiel dus 2 volwaardige bouwlagen (gelijkvloers- en verdiepniveau) tot een kroonlijsthoogte van maximaal 6,5 meter, maar verplicht af te werken met een platte dakvorm. Wat betreft de bouwdiepte tussen 13 en 17 meter bedraagt het maximaal te bouwen profiel 1 volwaardige bouwlagen (gelijkvloers niveau) tot een kroonlijsthoogte van 3,5 meter, verplicht af te werken met een platte dakvorm.

Het is de door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgemaakte versie van de voorschriften die van toepassing wordt gesteld.

Het is aan de architecten om een goede indeling van de woningen voor te stellen. Een inpandige garage is mogelijk maar niet aangeraden, want dan gaat heel wat van de gelijkvloerse oppervlakte verloren. Daarom kan ook een oprit/parkerplaats in de voortuin en een garage/carport in de zijtuin toegestaan worden.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 20 augustus 2019

De aanvraag ingediend door landmeter Liva Marynen (voor eigenaars Bosmans) met als adres Zoetewei 98 te 2580 Putte, wordt vergund.

De aanvrager is ertoe verplicht om aan volgende voorwaarden te voldoen:

Voorwaarden van de verkavelingsvergunning:

1.) Voorwaarde m.b.t. de gratis grondafstand aan de gemeente (verwezenlijking rooilijn):

Vooraleer uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voorafgaand de verkoop van percelen) volgende gronden gratis af te staan aan de gemeente:

- de strook grond die gelegen is voor de ontworpen rooilijn van Kasteelstraat dient zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp aan de gemeente te worden afgestaan (lot A van 106 m² ter inlijving bij het openbaar domein).

Een definitief metingsplan van de af te stane gronden opgemaakt door de optredende landmeter zal gevoegd worden bij de akte van gratis grondafstand, die moet opgemaakt worden door de verkoophoudende notaris, dit alles op kosten van de verkavelaar.

2.) Voorwaarde m.b.t. slopen van bestaande bebouwing binnen het verkavelingssterrein (+ andere werken)

De bestaande constructies binnen het verkavelingssterrein (woning Kasteelstraat 90, een garage, twee koterijen en een serre) en alle op het verkavelingssterrein aanwezige verhardingen dienen te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht.

Eventuele heesters en hoogstammen binnen de eerste 50 meter uit de rooilijn mogen ook verwijderd worden.

Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

3.) Voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorzieningen van FLUVIUS

De verkavelaar dient er zich toe te verbinden om het geldend verkavelingsreglement van Fluvius te onderschrijven en na te leven. Hij moet op eerste verzoek van Fluvius de betrokken facturen betalen ter verrekening van de kosten en dit alleszins vooraleer de verkaveling uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zoals vermeld in de brief van 29 april 2019 met kenmerk 'Dossiernummer 329777' worden de kosten voor de nutsvoorzieningen, door Fluvius

Binnen die zones (voortuin, strook voor hoofdgebouwen een terraszone van max. 3 meter diepte) is een ophoging tot straatniveau dus toegestaan, rekening houdende met een gelijke terreinovergang t.h.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

Achter deze zone dient een directe overgang gemaakt te worden naar de natuurlijke terreinhelling.

7°) Voorwaarden m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften

De door de omgevingsambtenaar opgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden van toepassing gesteld op deze verkavelingsvergunning. De kopers zijn dan er dan ook toe gehouden deze stedenbouwkundige voorschriften nauwgezet te volgen.

8°) Voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad in zitting van 25 juni 2019

De verkavelaar is ertoe gehouden te voldoen aan de voorwaarden en bepalingen opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2019 (in bijlage).

9°) Voorwaarde i.v.m. de sloopwerken en de betaling van een waarborg van € 400,00

Deze verkavelingsvergunning telt als omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande woning op het terrein (zie voorwaarde 2°).

In toepassing van het gemeenteraadsbesluit van 15 januari 2002 is de verkavelaar een som van € 400,00 verschuldigd wegens waarborg voor sloopwerken. Door deze waarborg tracht het gemeentebestuur schade aan het openbaar domein ingevolge de uitvoering van de werken te vermijden. Indien er bij het einde van de werken geen schade wordt vastgesteld, wordt de waarborgsom volledig teruggestort. In geval van schade kan het gemeentebestuur met deze waarborg eventuele herstellingen aan een beschadigd voetpad, fietspad of wegdek uitvoeren.

De verkavelaar moet dus op rekeningnummer BE71 0910 1958 8369 van het Gemeentebestuur Heist-op-den-Berg, afdeling borgsommen, Kerkplein 17 met vermelding van 'waarborg verkaveling 201900155 Kasteelstraat' een bedrag van € 400,00 storten en dit VOORAFGAAND de fysieke aanvang van de werken.

Indien de sloopwerken zouden aanvatten zonder betaling van de waarborg ziet het gemeentebestuur zich genoodzaakt om de stillegging van de werken te vorderen aangezien de verkavelaar dan niet voldoet aan één van de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning.

De goede uitvoering van de sloopwerken is overigens een voorwaarde om een verkoopbaarheidsattest te bekomen.

10°) Voorwaarden m.b.t. de bouwrijpe zijtuinstroken

Er mogen carports of garages opgericht worden in de bouwrijpe zijtuinstroken, zie de door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde versie van stedenbouwkundige voorschriften.

11°) Voorwaarden m.b.t. de scheidingsgracht aan linkerzijde van lot 1A

Aan linkerzijde bestaat er een scheidingsgracht (zie plan "nieuwe toestand"). Deze gracht mag niet ingebuisd worden zoals gesuggereerd door de aanvrager. Het is belangrijk om zoveel mogelijk open grachten te behouden zodat de waterhuishouding (gedeelten van RWA die moeilijk infiltreren) zo efficiënt mogelijk verloopt.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt 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 inkominstelling 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 slooping 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.

Artikel 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 oktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 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 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.[]

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.[]

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.[]

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

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

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

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

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR OPGESTELDE VERSIE) VAN TOEPASSING OP DE OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSVERGUNNING 201800592 – VERKAVELLEN VAN GRONDEN LANDMETER MARYNEN – VERKAVELAARS BOSMANS LIGGING AANVRAAG: KASTEELSTRAAT 92A (lot 1A), KASTEELSTRAAT 92 (lot 2A), KASTEELSTRAAT 90A (lot 3A) EN KASTEELSTRAAT 90 (lot 4A) te 2220 HEIST-OP-DEN-BERG 1ste afdeling, sectie K nrs. 474K EN 474R LOTEN 1B, 2B, 3B en 4B WORDEN UIT DE VERKAVELING GESLOTEN HET VERKAVELINGSTERREIN IS ALS DUSDANIG MAXIMAAL 50 METER DIEP (LOODRECHT GEMETEN UIT DE ROOILIJN)	
BESTEMMING HOOFDGEBOUW, BIJGEBOUW, NIET-BEBOUWD GEDEELTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	<u>Hoofdbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. <u>Nevenbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 m² en uitsluitend in te richten op het gelijkvloers. 3° de nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geurhinder, stofhinder en geen luchtverontreiniging). 4° het aanleggen van de noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de complementaire functie <u>Bestemming bijgebouw in de tuin:</u> tuinberging, hok, poolhouse. Garages en carports niet toegestaan <u>Bestemming bijgebouw in de zijtuin:</u> carport of garage <u>Bestemming niet-bebouwd gedeelte:</u> Tuin.
GEBOUWTYPE HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Binnen de verkaveling is gekozen voor het type gekoppelde bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.	Gekoppelde bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.
INPLANTING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen volledig vol te bebouwen. Van de inplantingsmaat t.o.v. de rooilijn kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld in een blauw omlijnde contour: • Bouwdiepte: max. 17m00. • Lot 1A: min. 3m05 van de linker perceelsgrens en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 2A.

Enkel indien een groepswooning wordt opgericht (omgevingsvergunning voor beide loten) kan afgeweken worden van het uniform opgelegde gabariet over de eerste 9 meter bouwdiepte.	
Indien voor beide loten één gemeenschappelijke omgevingsvergunning (= groepswooningbouw) wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften: - kroonlijsthoogte tussen 3,5 m en 6,5 m (gemeten t.o.v. het straatniveau); - dakvorm : zadeldak (min. 35° max. 45°) met een nokhoogte van maximum 11 meter of plat dak met een max. bouwhoogte van 6,5 meter. - Bijkomende voorwaarde is dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast wordt in het straatbeeld. Dit houdt in dat de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleiding), dakvorm (hoogte, dakvensters, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende, kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel inpasbaar in de omgeving is.	<u>DAKKAPellen</u> Gevallen waarin de oprichting is toegelaten: - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt. Plaatsing van oprichting: - op 0,40 meter uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak - op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel Afmetingen: - maximumbreedte : maximaal toegelaten totaalbreedte van alle dakkapelen per respectievelijke kavel bedraagt 1/3 van de voorgevelgevelbreedte. Indien er 2 dakkapellen worden voorzien bedraagt de onderlinge afstand ten minste 2 meter; - maximumhoogte : de nokhoogte van de dakkapel is maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw. <u>DAKTERRASSEN IN HET DAKVOLUME :</u> De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw.

BIJGEBOUWEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De percelen zijn voldoende diep waardoor bijgebouwen toegelaten zijn.	De zone voor bijgebouwen (zie rose omlijnende contour op het verkavelingsplan) wordt afgebakend als volgt: · Voorgevel op min. 10m00 uit de achtergevelbouwlijn. · Tot op de overige gemeenschappelijke perceelsgrenzen (of 3m00 er vanaf). · Maximaal 50m uit de rooilijn (afstand is loodrecht gemeten);
De zone voor bijgebouwen wordt op alle loten gecreëerd achter het hoofdgebouw en geeft de mogelijkheid tot het oprichten van een berging.	Hellende daken op min. 3m00 van de perceelgrens. Bijgebouwen op een of meerdere perceelsgrenzen: verplicht plat dak. Indien het bijgebouw wordt opgericht tot op een buitengrens van de verkaveling, is een akkoord van de aanpalende eigenaar nodig. Max. oppervlakte van 40 m². · Kroonlijsthoogte: max. 3m00. · Nokhoogte: Max. 5m00. · Max. helling dak: 45° Het bijgebouw dient opgetrokken te worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout. Bij een plaatsing tot op de perceelsgrenzen: muur op de gemeenschappelijke grenzen niet in snelbouwsteen. Daarnaast zijn ook houten tuinhuisen toegestaan: * met een nokhoogte van maximum 3m; * met een bebouwde oppervlakte van maximum 12m², op te richten op minimum 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen, en op minimum 5m00 uit de achtergevelbouwlijn. <u>Zwembaden:</u> In afwijking op voorafgaande bepalingen zijn zwembaden toegestaan onder de volgende voorwaarden: - met een max. diepte van 2 m - met een oppervlakte van max. 40 m²
DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

CARPORT/GARAGE IN DE ZIJTUINSTROOK	De scheidingsmuur kan ook bestaan uit een lichter materiaal (licht gesloten afsluitingen zoals hout, rieten matten, wilgentakken, plexi). De materiaalkeuze moet bepaald worden in onderlinge overeenstemming tussen de aangrenzenden.
	Overige afsluitingen mogen tot maximaal 2m00 hoogte uitgevoerd worden.
	De afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag eventueel versterkt met een draadsysteem, houten afsluitingen ook toegestaan (mits akkoord van de buur). Draadafsluitingen mogen tot tegen de perceelsgrens worden opgericht en levende hagen tot op 0,5 meter ervan. Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht.
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Open carport of garage toegestaan.	Zone afgebakend op het verkavelingsplan (groen omlijnde contour): Voorgevel evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Voorgevel op min. 5m00 uit de voorgevelbouwlijn en de achtergevel max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw. Akkoord van de buur benodigd. Bouwhoogte: 3m00. Dakvorm: Plat dak. Materiaal: In overeenstemming met de woning (garage) of hout of metaal indien een carport wordt opgericht. Lot 1A: zelfde mogelijkheden indien een inbuizing van de open scheidingsgracht enkel en alleen t.h.v. de zone voor een carport/garage wordt aangelegd. Dit kan ook enkel mits akkoord van de buur.