

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Liegings volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het Gewestplan Mechelen (5 augustus 1976) gelegen in woongebied, gerekend tot 50 meter uit de goedgekeurde rooilijn, en dieperliggende bufferzones.

"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."

"De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden."

De aanvraag is gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP Afbakeningslijn 'Kleinstedelijk gebied', goedgekeurd door de provincieraad op 22 juni 2017.

De aanvraag is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Perimeter" (zone waar meergezinswoningen verboden zijn), definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018.

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

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan en van het PRUP zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: overwelfen van baangrachten
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Volgens de aanvrager veroorzaakt de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zodat kan gesteld worden dat de aanvraag geen opmaak van een MER behoeft. De gemeentelijk omgevingsambtenaar volgt deze conclusie aangaande de effectinschatting.

8. Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

Planologische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermelde K.B. van 5 augustus 1976 en de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen.

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

Wegenis

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg Kasteelstraat (weliswaar het doodlopend straatsegment richting spoorweg (Buurtweg nr. 48 volgens Atlas der Buurtwegen). Het betreft een asfaltverharde wegenis met aanwezigheid van een gescheiden rioleringsstelsel. Recent werd een nieuwe asfaltlaag aangelegd.

Rooilijn

De gemeenteraad dient een uitspraak te maken betreffende de zaak der wegen alvorens het vergunningsverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. Er is immers een grondstrook gelegen voor de ontworpen rooilijn die bij het openbaar domein dient toegevoegd. De intijding bij het openbaar domein vindt plaats t.h.v. de verkaveling. De rooilijn van de Kasteelstraat wordt ontworpen op 6 meter uit de wegas. De gemeenteraad heeft op 25 juni 2019 de rooilijn als dusdanig goedgekeurd (zaak der wegen cfr. art. 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning (d.d. 25 april 2014)).

De goedgekeurde rooilijn is in lichtroze getekend op het verkavelingsplan (lot A: 166 m² groot). Deze grond dient gratis aan de gemeente Heist-op-den-Berg afgestaan te worden alvorens de verkaveling te kunnen uitvoeren.

Waterparaat

Het eigendom is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag is beperkt van omvang, zodat in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de aanvraag geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudkundig systeem. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de verkaveling zal nagegaan worden of de aanvragen in overeenstemming zijn met de geldende gewettelijke stedenbouwkundige verordening.

Mer-screening

Volgens de aanvrager veroorzaakt de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zodat kan gesteld worden dat de aanvraag geen opmaak van een MER behoeft. De gemeentelijk omgevingsambtenaar volgt deze conclusie aangaande de effectinschatting.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets

Het eigendom is bij nameting 3.013 m² groot (volgens het kadaster 2.890 m²). Toch moet er geen archeologietoets opge maakt worden omdat het achterste terreingedeelte van 982 m² oppervlakte (gelegen op meer dan 50 meter uit de rooilijn) uit de verkaveling gesloten worden vanwege de aldaar van toepassing zijnde gewestplanbestemming. Het verkavelingssterrein is dus kleiner dan 3.000 m².

Specifieke voorwaarden:

De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op de bestaande RWA-riolering (RWA) langsheen de Kasteelsstraat.

-Hiertoe dient de loten van de verkaveling maximaal aan te sluiten op de voorziene huisaansluitputjes voor DWA en RWA voor de betreffende percelen. Voor de percelen waar er geen huisaansluitputjes aanwezig zijn dient er een nieuwe aansluiting op de riolering gemaakt te worden voor DWA en/of RWA.

- Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.

- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.

- Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

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

o Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.

o 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.

- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling

o Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvrucht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.

o Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvrucht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

- Dossierkost

o Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van 1.000 euro (excl. BTW), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

Algemene voorwaarden:

De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.

- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageliefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:

o De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.

o De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.

- Voor elke aansluiting op de riolering dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering. - De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden op de afkoppeling van het hemelwater.

Beoordeling gemeentelijk omgevingsambtenaar: de offerte is reeds opgevraagd en werd op 27 mei 2019 overgemaakt aan de gemeente en aan landmeter Liva Marynen: **5.052,84 euro** ten laste van de verkavelaar (incl. btw).

Het advies van PIDPA (waterleiding) d.d. 22 juli 2019 is gunstig.

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

Op verzoek van de belanghebbenden stuurt Pidpa de kostenraming voor de nieuwe aftakking of een aanpassing van de bestaande aftakking(en) rechtstreeks aan de betrokkenen.

Het advies van Team Openbaar Domein (gemeente) afgeleverd op 26 april 2019 is gunstig:

De Kasteelstraat ligt op een niveau van 17 meter TAW. Het verkavelingsterrein is lager gelegen. Zelfs t.h.v. de voorgestelde bouwzones voor hoofdgebouwen ligt het terrein plaatselijk 50 cm lager. Het terrein helt dan nog eens verder af richting achterste perceelsgrens (15,54 meter TAW).

Op de aanpalende percelen is een vergelijkbaar profiel terug te vinden. De woningen werden daar weliswaar opgericht op een maaiveldhoogte van +/- 17,00 meter TAW (gelijk met de straat). In de aangevraagde verkaveling is het belangrijk dat die maaiveldhoogte ook wordt aangehouden t.h.v. de strook voor hoofdgebouwen. De dieperliggende terreindeelten (zelfs de tuinen binnen het woongebied) moet behouden blijven qua terreinniveau zodat de oorspronkelijke terreinhelling daar aanwezig blijft.

Beschrijving van de omgeving.

De aanvraag is sinds 2017 gelegen binnen de atbakingslijn van het kleinstedelijk gebied van Heist-op-den-Berg. Het centrum van de gemeente ligt ten noorden van de spoorlijn, hetgeen dus vlakbij is. Hier gaat het om een woonzone langs de Kasteelstraat, net ten zuiden van de spoorweglijn 16 (Lier - Aarschot). In de omgeving van het perceel bevinden zich vooral gekoppelde en vrijstaande ééngezinswoningen. Aaneengesloten bebouwing is zeer uitzonderlijk in deze omgeving (ééngezinswoningen), een enkel voorbeeld is bv. te vinden langs Kasteelstraat 93P.

In de omgeving werd recent volop verkaveld:

- Verkaveling van 1 december 2009 (kenmerk gemeente 2008/27): vrijstaande en gekoppelde woningen langs Kasteelstraat 82/84/86/86A. De percelen zijn 515 m² à 825 m² groot, met een breedte van +/- 12 meter voor de gekoppelde ééngezinswoningen (bouwlijn op 12 meter uit de weg);
- Verkaveling van 1 februari 200 (kenmerk gemeente 1997/16(1)): vrijstaande (6), gekoppelde (20) en aaneengesloten (1) woningen langs Kasteelstraat 93C t.e.m. 93Q en langs de nieuwe zijstraat Hoge Bossestraat 1 t.e.m. 12 die tot op de parking van de nabijgelegen ijsbaan uitmondt. De percelen zijn hier ongeveer 400 m² groot, met een breedte van +/- 10 meter voor de gekoppelde ééngezinswoningen (bouwlijn op 12 meter uit de weg);

Op het linksaanpalend perceel werd er gebouwd in 1965 (dossier 1962/00045/H - stedenbouwkundige vergunning - verbouwen van een woning Kasteelstraat 94 - de aanvraag werd op 27 juli 1962 vergund door het College van Burgemeester en Schepenen). Zie foto 6 uit het fotodossier. Deze vrijstaande woning werd opgericht op 15,50 meter uit de weg van de Kasteelstraat en staat met de vrijstaande rechter zijgevel op 4,58 meter uit de gemeenschappelijke perceelsgrens met het toekomstig lot 1A (3,75 meter afstand wat betreft een kleine gelijkvloerse erker/uitbouw met venster). Op 15 april 1966 vergunde het College van Burgemeester en Schepenen een garage tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Aan de andere zijde van dat perceel met woning Kasteelstraat 94 is reeds de spoorweg terug te vinden.

Op het rechtsaanpalend perceel (zie foto 2 uit het fotodossier) van 1.540 m² (nr. 474P) werd in 1961 gebouwd. Deze woning (Kasteelstraat 88) is zeer gelijkend op de woning van het aanvraagperceel (twee bouwlagen en afgewerkt met plat dak). Tussen deze woning en de nieuwe verkaveling met kenmerk 2008/27 (woning Kasteelstraat 86A) bevindt zich het tracé van voetweg nr. 130, een belangrijke trage verbinding tussen Heist-centrum en Heist-Goor.

Beschrijving van de aanvraag:

Het eigendom wordt verkaveld in 4 kavels voor gekoppelde eengezinswoningen (2 huizenblokken).

Kavel 1A: De 506 m² grote kavel is aan de Kasteelstraat 9,67 meter breed. De bouwgrond is nagenoeg rechthoekig en tot 50 meter diep. De zijdelinge perceelsgrenzen staan schuin op de voortliggende rooilijn. Dit volgt de oriëntatie van de naburige percelen. Ook de woningen zullen rekening houden met deze oriëntatie. De bouwstrook voor hoofdgebouwen (kopwoning) is maximaal 17 meter diep. De bouwstrook is 6,60 meter breed. De voorgevelbouwlijn ligt op 12 meter uit de as van de voortliggende weg, maar die afstand moet gemeten worden haaks op de voortliggende weg en ook aan de rechterzijde van het huizenblok (dus aan rechterzijde van de woning op lot 2). De voortuin is hier dus geen 6 meter diep, maar een stuk meer.

Voor de gelijkvloerse bouwlaag geldt een bouwdiepte van maximum 17 meter. Op de eerste verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 13 meter.

Gekoppelde bebouwing is aanvaardbaar binnen het kleinstedelijk gebied. Kavelbreedten van 9 meter zijn absoluut minimaal (= minimumvereiste) maar door de bouwdiepte van 17 meter kunnen hier toch zeer kwalitatieve woningen gebouwd worden met voldoende woonoppervlakte (leefruimte).

Het ontwerp dat voorgelegd wordt, integreert binnen het bestaande straatbeeld van de Kasteelstraat.

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdiepte

Schaal:

De schaal van de toekomstige bebouwing sluit redelijk aan bij de bebouwing in de omgeving.

De voorgestelde voorschriften laten voor de loten een bebouwing toe met twee bouwlagen en een derde verdieping onder het schuin dak (bij gekoppelde bebouwing bedraagt de dakbasis van het schuin dak 9 meter). Het zgn. 9-4-4 profiel wordt gevolgd. Het is aanvaardbaar de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften hier van toepassing te stellen. Qua kroonlijsthoogte is dit 6,5 meter over de eerste 9 meter met een schuin dak met een dakhelling van 45° (bij een dakbasis van 9 meter betekent dit dat de nokhoogte 4,5 meter hoger is gelegen dan de kroonlijsthoogte).

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 bebouwen 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 bebouwen profiel 1 volwaardige bouwlaag (gelijkvloers niveau) tot een kroonlijsthoogte van 3,5 meter, verplicht af te werken met een platte dakvorm.

Ruimtegebruik en bouwdiepte

De kavels zijn smal maar voldoende ruim. De achteruitbouwstroken zijn voldoende diep. Er kan één parkeerplaats per perceel toegestaan worden in de voortuin.

De bouwlijn houdt rekening met de aanwezige voorgevelbouwlijn in de omgeving, bv. de verkavelingen met kenmerk gemeente 1997/16(1) en 2008/27.

In het verleden werd geadviseerd dat 3 kavels voor dit perceel aanvaardbaar is (na afbraak van de bestaande, oude woning).

Het perceel is echter 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.

Daarom kan het aanvaard worden dat hier kaveltjes van 9 meter breedte worden gecreëerd. Door in de zijtuinstroken garages of carports toe te staan, kan het hoofdgebouw ten volle benut worden voor de woonfunctie en wordt er geen vloeroppervlakte verloren voor een inpandige garage.

De aanvraag is als dusdanig inpasbaar binnen de bestaande omgeving.

De bouwdiepte van 20,78 woningen/ha is aanvaardbaar.

Bijgebouwen tot 40 m² zijn aanvaardbaar. Dergelijke oppervlakte komt overeen met minder dan 10% van de kaveloppervlakte. Dat is een redelijke verhouding.

Visueel-vormelijke elementen

Het is de door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde versie van de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing moet gesteld worden.

Er geldt een redelijke vrijheid inzake materiaalgebruik zolang het aangevraagde (te beoordelen door de vergunningverlenende overheid) esthetisch van aard is en inpasbaar binnen het bestaande straatbeeld.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemrelief

Volgens de informatie op het ingediende ontwerp vinden er geen reëlfwijzigingen plaats.

Wat betreft de zijtuinen is er een opmerking voor lot 1A. In die zijtuinstrook ligt nog een gedeelte van een gracht. Alleen hier is het uitzonderlijk toegestaan dat er een inbuizing wordt aangelegd om de gevraagde carport of garage te kunnen oprichten, 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).

De bekomen woningdichtheid toont aan dat het ruimtegebruik binnen de verkaveling zo nuttig mogelijk wordt aangewend, zonder dat de maximale ruimtelijke draagkracht van de omgeving te overschrijden.

Voor de bijgebouwen kunnen per perceel constructies tot 40 m² aanvaard worden.

De aanvraag is aanvaardbaar mits de in bijlage gevoegde door de gemeentelijk omgevingsambtenaar opgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden gerespecteerd. Het is die versie van de voorschriften die verplicht van toepassing gesteld moet worden.

De huidige verkavelingsaanvraag houdt, rekening houdende met bovenstaande motivering, derhalve voldoende rekening met de huidige bebouwingstypologie en perceelconfiguratie van de ruimtelijke omgeving.

9. Advies en eventueel voorstel voorwaarden.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in een woongebied aanvaard worden mits de door de gemeente opgestelde verkavelingsvoorschriften worden toegepast.

Enkel de perceelsgedeelten loten 1A, 2A, 3A en 4A (loten voor gekoppelde ééngesinswoningen), behoren toe aan de verkaveling.

De achterin gelegen percelen 1B, 2B, 3B en 4B worden uit de verkaveling gesloten omwille van de ligging in bufferzones. De percelen mogen bij één of meerdere aanpalende loten gevoegd worden. Een vervreemding bij zo'n aanpalend lot is wel noodzakelijk want anders ontstaat een ingesloten lot (er zal dus enkel een verkoopbaarheidsattest afgegeven worden als dit aangetoond wordt).

De eventuele offerten van de nutsmaatschappijen (zie adviezen Fluvius en Pidpa-riolering) dienen betaald te worden. Het terrein dient bouwrijp aangelegd te worden dus eerst moeten alle bestaande constructies gesloopt worden. Er is een gratis grondafstand van de grond gelegen voor de rooilijn (lot A: 106 m²) noodzakelijk. Er moet ook gecontroleerd worden of de verichtingspaal voor het verkavelingsterrein niet op kosten van de verkavelaar moet verplaatst worden (nodig als die voor een oprit in de zijtuin staat). Dan pas kan de verkaveling uitgevoerd worden (verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 VCRO).

Het advies is gunstig.

geraamd op een totaal van € 1.677,68.

Op 7 mei 2019 volgde vanuit Fluvius zelf het bericht dat deze last reeds werd uitgevoerd.

4 *) Voorwaarde m.b.t. Proximus-dienstverlening

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 wachtbuis 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.

5 *) Voorwaarde m.b.t. het plaatsen van een gescheiden rioleringsstelsel

Het advies van Pidpa-Riolering met datum 8 mei 2019 en referentie L-19-397 stipt na te leven.

De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen respectievelijk dienen aangesloten te worden op de bestaande DWA-riolering (DWA) en op de bestaande RWA-riolering (RWA) langsheen de Kasteelstraat.

-Hiertoe dient de loten van de verkaveling maximaal aan te sluiten op de voorziene huisaansluitputjes voor DWA en RWA voor de betreffende percelen. Voor de percelen waar er geen huisaansluitputjes aanwezig zijn dient er een nieuwe aansluiting op de riolering gemaakt te worden voor DWA en/of RWA. - Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m. - De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.

Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te worden van € 1.000 (excl. Btw) zoals vermeld in punt 2.b en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement.

Voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling werd een offerte opgemaakt. De verkavelaar is ertoe gehouden de offerte van € 5.052,84 te zijnen laste te nemen.

Pidpa stuurt de gemeente een schrijven dat de verkavelaar alles in orde heeft gebracht (betaling offerte voor de werken en betaling dossierkost). Pas dan wordt een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 VCRO aan de instrumenterende notaris bezorgd.

6 *) Ordeningsmaatregelen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen.

Watertoets: Het voorliggend verkavelingsproject ligt niet in een overstromingsgebied. Het verkavelingsproject is beperkt in omvang, zodat kan worden aangenomen dat de verkaveling geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudkundig systeem. De stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen met volgende bepaling: - De kopers van een kavel dienen de volgende bijzondere maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.

- o Ondergrondse garages zijn verboden, alsook op- en afritten naar ondergrondse ruimten.
- o Ondergrondse ruimten zoals kelders en kruipruimten dienen tegen onderlopen te worden beveiligd. Zo dienen op de afvoerbuizen terugslagkleppen te worden geïnstalleerd.
- o Iedere op te richten woning dient tenminste te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. (Belgisch Staatsblad van 8 november 2004).
- o Alle verharde opritten en toegangswegen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.
 - ☐ Er mogen geen terreinophogingen gebeuren behalve beperkte nivelleringen/ophogingen tot een terreinhoogte van 17,00 meter TAW, dit tot maximaal 3 meter uit de achtergevelbouwlijn.

Indien de bouwheer in de zijtuinstrook van lot 1A een garage of carport wenst op te richten is het om die reden uitzonderlijk toegestaan dat enkel en alleen t.h.v. die strook een inbuizing wordt aangelegd, weliswaar onder de bijkomende uitdrukkelijke voorwaarde dat de aanpalende eigenaar akkoord is (deze eigenaar moet sowieso voor akkoord tekenen voor de oprichting van een garage of carport tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens).

12°) voorwaarden m.b.t. het verplaatsen van een verichtspaal

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 straat, 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. Dit alles moet duidelijk gemaakt worden t.o.v. de gemeentelijk omgevingsambtenaar vooraleer er een verkoopbaarheidsattest cfr. art. 4.2.16 § 2 VCRO kan afgeleverd worden.

Indien de paal reeds op de scheiding tussen beide loten staat, moet er niets verplaatst worden en vervalt de verkavelingsvoorwaarde uiteraard.

13°) voorwaarden m.b.t. uit de verkaveling te sluiten perceelsgedeelten loten 1B, 2B, 3B en 4B (bufferzones) met een vervreemdingsplicht (nl. te voegen bij één of meerdere aanpalende loten)

Er kan geen verkoopbaarheidsattest afgegeven worden (cfr. art. 4.2.16 § 2 VCRO) vooraleer de eigenaars of zijn instrumenterend notaris hebben aangetoond dat de achterin gelegen uit de verkaveling te sluiten perceelsrestanten - die geen deel uitmaken van de voorliggende verkaveling omwille van de gewestplanbestemming - met lotnummers 1B, 2B, 3B en 4B worden gevoegd bij één of meerdere aanpalende eigendommen. Er mag geen ingesloten lot ontstaan door de gronden in eigendom te laten van de consoorten Bosmans.

14°) Voorwaarde om de stedenbouwkundige voorschriften en de opgelegde voorwaarden ter beschikking te stellen van de kopers van een kavel:

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

Algemeen:

De verkavelaar dient de nodige bewijsstukken aan het gemeentelijk dossier toe te voegen om te bewijzen dat aan de hem opgelegde financiële en andere verplichtingen heeft voldaan. (bewijs van storting, ontvangstbewijs, ...) Slechts dan zal een attest kunnen worden afgeleverd dat aan de opgelegde financiële lasten en voorwaarden is voldaan.

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

Er zullen slechts omgevingsvergunningen kunnen afgegeven worden nadat aan alle hiervoor vermelde voorwaarden is voldaan. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegaane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per bevelijde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidsaanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

DOCUMENT		UNIÈRE MD5 HASH
18.671 Heist-op-den-Berg - Kasteelstraat 90 - BT.pdf		KU3Sn4CR2XNR7Yzd868A==
201900155 bijlagen omgevingsvergunning.pdf		99c79f6cde3606ce04fab701e8d409ce
18.671 Heist-op-den-Berg - Kasteelstraat 90 - SL.OOP.pdf		pjoCCMr+xyss43ul.hfHKMg==
201900155_Kasteelstraat 90.pdf		d029cec710e2805262dd2aed2dc3045d8
18.671 Heist-op-den-Berg - Kasteelstraat 90 - VA.pdf		ra7RKPpYZEOkwUQ4M6OnHg==
G- 2098590-v1-GEM_HIB_orderm_52052532_projectnr_L-19-397_adres_Kasteelstraat_90_advies_aanvraag.		UuS4HcjdDx8OTVTLEKzAW2g==
KG- 2107224-v1-GEM_HIB_orderm_52052532_projectnr_L-19-397_adres_Kasteelstraat_90_Brief_offerte_roo		Aw6UevA5nYNj3t8pfP4cA==
GR 25-06-19 rooilijn.pdf		e9064u036e4659ecb1ff6f9cen3a3975
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIJFEN.pdf		e8d1b07b25829e81fa4b0fb28e9ca7
2-0317570-OFF.pdf		kGEYngWd/NZ5wRVyWPQv==
KASTEELSTRAAT 329771 OFFE.pdf		pTV4CFImZV/cI/PjH608Q==
201900155 bekendmaking.pdf		cc778580b726a718e3550a9e74db315

Enkel kleine insprongen (bv. voor een deuropening) tot 1 meter diepte worden toegestaan. De aangeduide maten zijn de max. maten.	• Lot 2A: tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 1A en op min. 3 meter van de rechter perceelsgrens • Lot 3A: min. 3m00 van de linker perceelsgrens en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 4A. • Lot 4A: tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 3A en op min. 3 meter van de rechter perceelsgrens • Voorgevelbouwlijn = op 12 meter uit de wegas (dit is gemeten op het uiterste rechtse punt van elke rechthoekig huizenblok), zie grafisch plan (de afstand wordt vanaf de wegas loodrecht gemeten); • De achteruitbouwstrook is min. 6,0 meter diep De voorgevel moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn. <u>Uitzondering:</u> Beperkte insprongen zijn toegelaten voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1m. Er moet tevens een aansluiting plaatsvinden t.h.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens (minimaal over een breedte van 1m50). Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde voorgevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden. De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 9m achter de voorgevel.
VOLUME HOOFDGEBOUW	VOORSCHRIFT
TOELICHTING De dakvorm ligt gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.	<u>Voorgevelbreedte:</u> 6m00 breedte verplicht. Voor lot 1A min. 6 meter en max. 6,60 meter. GABARIET: <u>Kroonlijsthoogte</u> (gemeten vanaf het plaatselijk terreinniveau 6,50 meter tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek): • Tot op 9m00: verplicht 6m50. • 9m00 – 13m00: max. 6m50. • 13m00-17m00: max. 3m50 <u>Nokhoogte:</u> 11m00. Dakvorm: Tot diepte 9m00: Zadel dak, helling 45°. Nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn. Overige diepte: plat dak. Vloerpeil: max. 30 cm boven het maaiveld.

	<u>UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK</u> 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 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur b) Luifels: maximumuitsprong 1 meter op minimum 2,50m 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 2 meter afstand van elke perceelsgrens b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	VOORSCHRIFT
TOELICHTING	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst. Aaneensluitende kavels dienen in eenzelfde of harmonisch uitzienend materiaalgebruik te voorzien (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume). De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.
Geen toelichting noodzakelijk. De materialen liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.	Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan

	De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten te worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is.
VERHARDINGEN (NIET-BEBOUWD GEDEELTE)	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven.
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.	Voortuinstrook: Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen. Maximaal 1 parkeerplaats. De overige ruimte wordt ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,...).
	De noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit en/of parkeerplaats moeten omrand worden door groenaanleg.
	De tuin dient behoudens tuinpaden en een terras effectief als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Terrasverharding van maximum 30m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning.
RELIEFWIJZIGINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan.	Er mogen geen terreinophogingen gebeuren behalve beperkte nivelleringen/ophogingen tot een terreinhoogte van 17,00 meter TAW, dit tot maximaal 3 meter uit de achtergevelbouwlijn. 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 terreinelling.
AFSLUITINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De mogelijkheid tot het aanbrengen van afsluitingen is nodig om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen op de rooilijn mogen slechts 1m00 hoog zijn (afsluitingen).
Voor voldoende privacy te garanderen kunnen er afsluitingen worden voorzien tussen de verschillende loten.	Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen mogen uitgeverd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen in gevelsteen, hout of levendige materialen, eventueel versterkt met een draadsysteem, met een max. hoogte= 3m20 en een max. lengte= 3m00.