

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR
OPGESTELDE VERSIE)**

VAN TOEPASSING OP LOTEN 4A en 5A (zie in rood en paars aangepast verkavelingsplan)

OMGEVINGSVERGUNNING 202200323 – VERKAVELEN VAN GROND (2 BOUWGRONDEN)

Landmeter Bruno Mertens

LIGGING AANVRAAG: afdeling 7 sectie B nrs. 626L deel (kavel 4A) en 626K deel (kavel 5A),

Roggeveldenstraat 12 en 14 te 2223 Schriek

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 4 juli 2023

Ondertekend door Hans Welters (Signature)

Datum: 2023.07.04 15:26:10 CEST

Functie: Algemeen Directeur

Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Sarah Wouters (Signature)

Datum: 2023.07.04 15:36:42 CEST

Functie: Schepen ruimtelijke ordening

Locatie: CSSIGN

OPPERVLAKTE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Op het verkavelingsplan wordt de te bebouwen oppervlakte beperkt tot de zone voor hoofdgebouwen. Er is overal een zijtuinstrook van minimaal 3 meter breedte voorzien.</p> <p>Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen maar het is wel noodzakelijk om de maximale begrenzing af te bakenen.</p>	<p>De maximum te bebouwen oppervlakte wordt op het verkavelingsplan weergegeven.</p>

VOLUME HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het maximaal toegelaten volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de klassiek van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften binnen de gemeente Heist-op-den-Berg.</p>	<p>De volumes worden vastgelegd door volgende voorschriften inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte. <u>Vloerpeil</u>: max. 30 cm boven maaiveldniveau.</p>

NOKHOOGTE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): max. 11,00 meter.</p>

KROONLIJSTHOOGTE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De kroonlijsthoogte moet voldoende hoog kunnen liggen (6,5 meter) zodat aan de strenge isolatie-vereisten kan voldaan worden.</p>	<p><u>Kroonlijsthoogte (gemeten vanaf het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek):</u></p> <p>Over de volledige bouwdiepte van 17 meter toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 6,50 meter. • In geval dat het gebouw wordt afgewerkt met plat dak: max. 6,50 meter.

DAKUITVOERING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De dakvorm voor het lot kan vrij gekozen worden (schuin dak, plat dak, gebogen dakvorm).</p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten geworden.</p>	<p><u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen zolang het maximale gabariet inzake kroonlijst- en nokhoogte niet wordt overschreden.</p> <p><u>Dakkapellen:</u> Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op het achterste dakvlak : steeds toegelaten • op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt. <p>Plaatsing van oprichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximumbreedte : maximaal toegelaten totaalbreedte van alle dakkapellen 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. <p><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.</p> <p>Dakterrassen op platte daken toegestaan.</p> <p>De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw.</p>
TYPE HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Binnen de verkaveling is voor lote, 4A en 5A gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en rekening houdende met de omgeving .</p> <p>Het perceel is bestemd voor wonen met eventueel nevenbestemmingen die het karakter van de omgeving niet schaden. Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p>	<p>Vrijstaande eengezinswoning zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.</p> <p><u>Hoofdbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen wordt toegelaten.</p> <p>Bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning), dient de effectieve bestemming als ééngesinswoning aangehouden worden.</p>

<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p><u>Nevenbestemming hoofdgebouw:</u> Enkel functies, complementair aan het wonen, zijnde kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² en uitsluitend in te richten op het gelijkvloers.</p> <p>3° de nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geurhinder, stofhinder, luchtverontreiniging, hinder door parkeerdruk).</p> <p>4° het aanleggen van de noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de complementaire functie zonder de inrichtingsvoorschriften over de groenaanleg en maximaal toegelaten verharding in de verschillende zones te overschrijden.</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.</p>	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving.</p> <p>Gebouwen moeten harmonisch passen in de residentiële omgeving (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen, zonneboilers, groendaken, dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegestaan.</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p>
INPLANTING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Er wordt naar gelijkvormigheid gestreefd met de belendende percelen.</p> <p>De inplanting van de strook voor het hoofdgebouw wordt aangeduid op het verkavelingsplan. Zie stedenbouwkundig voorschrift hiernaast voor de detaillering.</p>	<p><u>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Bouwdiepte: max. 17,00 meter -Loten 4A en 5A: min. 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. -Voorgevelbouwlijn = zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>De voorgevel is gericht naar de voorgevelbouwlijn, één zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</p>

	Insprongen beperken zich tot een diepte van 3 meter uit de voorgevelbouwlijn.
AANTAL BOUWLAGEN HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Maximaal 2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan alsook een 3de bouwlaag onder de hellende dakvlakken.	Maximaal 2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan alsook een 3de bouwlaag onder de hellende dakvlakken.
HOOFDGEBOUW ONDERGRONDS GEDEELTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	Kelders in beton of betonblokken of eventuele kruipruimte in betonblokken.
TERRASSEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Binnen de zone voor hoofdgebouwen. Buiten de zone voor hoofdgebouwen: zie mogelijkheden vrijstellingsbesluit.	Terrassen binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn steeds toegelaten. Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;
VOORTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Vanaf het straatbeeld is het erg belangrijk om het groene karakter van de voortuinen te benadrukken. Dit kan door onnodige verhardingen (wat ook een impact heeft op de waterhuishouding) te vermijden en een maximale verharde oppervlakte per voortuinstrook op te leggen. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden met het oog op een optimale waterhuishouding.	Voortuinstrook : Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, voortuinpaden, opritten of parkeerplaatsen, steeds omrand door groenaanleg. De overige ruimte wordt ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,...). Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.
VOORTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin dient maximaal met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.	De voortuinstrook dient verplicht maximaal voorzien te worden van beplanting en bezaaiing (minstens over een oppervlakte van 50% van de voortuinstrook). Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed.

VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Geen constructies toegelaten behoudens kleine ornamenten zoals brievenbussen eigen aan de voortuininrichting.
ZIJTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. De verwijzing naar het vrijstellingsbesluit is belangrijk.	De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing.
ZIJTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De zijtuinstroken dienen behoudens eventuele paden, opritten en toegangen met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.	De zijtuin dient behoudens eventuele paden, opritten en toegangen effectief als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen bebouwing toegelaten in de zijtuinstrook behoudens de oprichting van een carport of garage in de beschikbare zijtuinstroken tussen loten 4A en 5A.	Carport of garage toegestaan: * In de beschikbare zijtuinstroken tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen loten 4A en 5A * Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. * Voorzijde op min. 5,00 meter uit de voorgevelbouwlijn * achterzijde: max. tot in het verlengde van de achtergevelbouwlijn op lot 4A * Bouwhoogte: max. 3,00 meter. Dakvorm: Plat dak. De dakstructuur dient zodanig opgebouwd te worden dat de dakrand tot aan de perceelsgrens reikt, zodat de aanpalende eigenaar later eenvoudig kan aansluiten. Materiaal: zie hoofdgebouw. Voor carports: hout/metaal. Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: max. 3,0 meter Dakvorm: - plat dak.

ACHTERTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.</p>	<p>Achtertuintstrook : Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens mag de oppervlakte beperkt verhard worden voor paden en opritten.</p> <p>Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;</p> <p>De overige ruimte wordt verplicht ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>
ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. Er moeten min. drie hoogstammen (plantmaat 10/12) aangeplant worden cfr. een verkavelingsvoorwaarde. Het dient om een streekeigen boom te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre – Veldesdoorn - Acer pseudoplatanus – Gewone esdoorn - Alnus glutinosa – Zwarte Els - Betula pendula – Ruwe berk - Betula pubescens – Zachte berk - Carpinus betulus - Haagbeuk - Corylus avellana - Hazelaar - Crataegus monogyna – Eenstijlige meidoorn - Euonymus europaeus – Gewone kardinaalsmuts - Fagus sylvatica – Gewone beuk - Fraxinus excelsior – Gewone es - Ilex aquifolium – Gewone hulst - Ligustrum vulgare – Gewone 	<p>Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens wordt de ruimte maximaal ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Cfr. voorwaarde 9° van de verkavelingsvergunning zijn de bouwheren verplicht minstens drie hoogstammen (plantmaat 10-12) (zie lijst: bijlage 1) aan te planten (in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning)</p>

<ul style="list-style-type: none"> liguster - Populus tremula - Esp - Prunus padus – Europese vogelkers - Prunus spinosa - Sleedoorn - Quercus robur - Zomereik - Rhamnus frangula – Gewone vuil - Rosa canina - Hondstroos - Rosa rubiginosa - Eglantier - Salix alba – Schietwilg - Salix aurita – Geoorde wilg - Salix caprea - Waterwilg - Salix cinerica – Grauwe wilg - Salix fragilis - Kraakwilg - Salix viminalis - Katwilg - Sambucus nigra – Zwarte vlier - Sorbus aucuparia - Lijsterbes - Tilia cordata – Kleinbladige linde - Tilia vulgaris – Hollandse linde - Viburnum opulus – Gelderse roos 	
ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Gezien de tuinoppervlakte zijn zowel bijgebouwen volgens het vrijstellingsbesluit toegestaan (dan moet er geen omgevingsvergunning aangevraagd worden) alsook iets grotere bijgebouwen (van 40 m² tot 75 m²). Dan moeten er wel omgevingsvergunningen aangevraagd worden en moeten strikte regels nageleefd worden.</p>	<p>Het geldende vrijstellingsbesluit mag in de achtertuinzone van lot 4A en 5A (dus binnen het grondgedeelte woongebied) toegepast worden inzake het oprichten van bijgebouwen (bijgebouwen tot 40 m²).</p> <p><u>Voorwaarden om van het vrijstellingsbesluit te genieten:</u></p> <p>Inplanting tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p> <p><u>Indien het vrijstellingsbesluit niet gevolgd wordt:</u> Mogelijkheid tot op het oprichten van bijgebouwen, tot max. 75 m² groot. Inplanting mogelijk tot 47 meter uit de rooilijn. Inplanting minstens op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn. Op de zijdelingse perceelsgrens of min. 3 meter afstand van de perceelsgrenzen. Kroonlijsthoogte: max. 3,5 meter Nokhoogte: max. 5 meter</p>

	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak of schuin dak indien bijgebouw opgericht op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens - Plat dak indien bijgebouw opgericht tot op een of meerdere zijdelingse perceelsgrenzen <p>Materialen:</p> <p>Opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p>
AFSLUITINGEN	
<p>TOELICHTING</p> <p>De mogelijkheid tot het aanbrengen van afsluitingen is nodig om voldoende privacy te garanderen. Groene beplantingen verdienen de voorkeur.</p>	<p>VOORSCHRIFT</p> <p>Open of gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00 meter in de zijtuin en achtertuin (cfr. vrijstellingsbesluit).</p> <p>Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin. Open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter in de voortuin (cfr. vrijstellingsbesluit).</p> <p>De afsluiting integreert zich voldoende in de omgeving en is esthetisch verantwoord.</p>
ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES: RELIËFSWIJZIGING EN OPMERKING OVER KAVELS 4B en 5B (PARKGEBIED MET TE BEHOUDEN BOS).	
<p>TOELICHTING</p> <p>Het terrein ligt hoger dan het straatniveau. In principe zijn er geen ophogingen nodig maar kunnen nivellerings nodig zijn.</p> <p><u>Bestemming perceelsgedeelten gelegen op meer dan 50 meter uit de rooilijn (loten 4B en 5B)</u></p> <p>Enkel over de eerste 50 meter is ontbossing toegestaan om de kavels bebouwbaar te maken. De dieper gelegen perceelsgedeelten dienen uitdrukkelijk als bos behouden te blijven en mogen niet vertuind worden. Geen kappingen van hoogstammen toegestaan in deze zone.</p>	<p>VOORSCHRIFT</p> <p>Er mogen geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau van het terrein hoger zou komen dan het <u>voorliggend</u> straatniveau. Er mogen bovendien geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen. De eventuele terreinaanpassingen vinden enkel plaats tot aan de achtergevelbouwlijn en de strook voor een eventueel terras met een maximale diepte van 3 meter. Achter deze zone dient de oorspronkelijk maaiveldhoogte behouden te blijven (oordeelkundige terreinovergang te maken).</p> <p>Elke aanpassing is vergunningsplichtig en dient via een gemotiveerde omgevingsaanvraag voorgelegd te worden aan de gemeente.</p>

OMGEVINGSVERGUNNING

Zitting van 4 juli 2023

Algemeen directeur
Hans Welters

Voor de burgemeester, de
Schepenen van Ruimtelijke Ordening
Sarah Wouters

Referentie omgevingsloket: OMV_2022173432
Referentie gemeente: 202200323/mro
Projectnaam gemeente: verkaveling in twee kavels open bebouwing
Roggeveldenstraat 12 (lot 5A) en Roggeveldenstraat 14 (lot 4A) te 2223 Schriek
Ligging: afdeling 7 sectie B nrs. 622D, 626S, 626K en 626L

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

De aanvraag van mevrouw Danielle Van Droogenbroek met als contactadres Frederik de Merodestraat 111 te 2800 Mechelen, werd ingediend op 28 december 2022.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 februari 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Roggeveldenstraat 12 (lot 5A - perceel 626K) en Roggeveldenstraat 14 (lot 4A - perceel 626L), kadastraal bekend: afdeling 7 sectie B nrs. 622D, 626S, 626K, en 626L.

Het betreft een aanvraag tot verkaveling in twee kavels open bebouwing.

De aanvraag omvat: verkaveling.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

VERSLAG OMGEVINGSAMBTENAAR d.d. 27 juni 2023

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de van toepassing zijnde bestemmingsplannen

De locatie is volgens het Gewestplan Mechelen (5 augustus 1976) gelegen in woongebied en parkgebied.

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.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De locatie is **niet** gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De locatie is gelegen in het **ruimtelijk uitvoeringsplan RUP-Perimeter** - verbod op meergezinswoningen definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018.

Het eigendom is **niet** gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan RUP-Perimeter. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied voor de eerste 50 meter uit de rooilijn en dieperliggend in een parkgebied.

Overeenstemming met dit plan

De voorschriften van het gewestplan en van het RUP zijn van toepassing en de aanvraag is ermee in overeenstemming.

De perceelsgedeelten gelegen in parkgebied, dus op meer dan 50 meter uit de rooilijn, worden gekenmerkt door de aanwezigheid van te behouden bos. In geen geval mag hier vertuining optreden.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: overwelden van baangrachten.

2. Andere voorschriften en decreten

Beschermde monumenten, landschappen, stads en dorpgezicht

Niet van toepassing.

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 en de wijziging van 19 juli 2013 betreffende het integraal waterbeleid, is de vergunningverlenende 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.

De vernieuwd watertoets is van toepassing sinds 1 januari 2023. De resultaten van deze vernieuwde watertoets worden verderop in het verslag opgenomen in de waterparagraaf.

3. Historiek

Volgende vergunningen / aanvragen zijn relevant:

Verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg op 4 januari 1984 voor het verkavelen van het terrein in 5 kavels, zijnde kavels 1 t.e.m. 5- kenmerk Ruimtelijke Ordening Antwerpen 042/0654 - advies van de gewestelijk

stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 23 december 1983 - kenmerk gemeente 1983/05; Kavels 1, 2 en 3 werden tijdig vervreemd. Kavels 4 en 5 bleven in eigendom van de eigenaar Van Droogenbroek. Het zijn dus vervallen kavels.

Op 20 juni 2006 diende mevr. Van Droogenbroek een verkavelingsaanvraag in voor het verkavelen van het terrein in 2 kavels bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen. Op 7 augustus 2007 adviseerde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de herverkaveling van de 2 kavels met lotnummers 4 en 5 gunstig op voorwaarde dat een compensatievoorstel van de verkavelaar nog werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos (kenmerk Ruimtelijke Ordening Antwerpen 042/0654(03)). Wegens het ontbreken van dergelijke goedkeuring werd er nooit geen verder gevolg gegeven aan dat dossier en ontbreekt een verkavelingsvergunning. Omwille van de veranderende wettelijke context (inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 1 september 2009 en gevolgd door de ontvoogding van de gemeente Heist-op-den-Berg) dient de aanvrager derhalve op 5 december 2011 een compleet nieuwe heraanvraag in (zie hieronder).

Verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg op 28 februari 2012 voor het verkavelen van loten 4 & 5.

Proces-verbaal van verval van verkaveling 2011/51 (collegebesluit d.d. 4 april 2017).

Verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg op 29 augustus 2007 voor het verkavelen van loten 4 & 5.

Proces-verbaal van verval van verkaveling 2017/11 (collegebesluit d.d. 21 februari 2023).

4. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft verkaveling in twee kavels open bebouwing.
Type handelingen: verkaveling.

5. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving.

Het verkavelingsterrein is gelegen langs de Roggeveldenstraat, een voldoende uitgeruste asfaltverharde gemeenteweg. Achter de aanvraagpercelen liggen de eigendommen reeds binnen de gemeente Keerbergen.

De omgeving is hier een uitloper van het centrum van de deelgemeente Schriek met toch een wel een dichte bebouwingstoestand door de inrichting van het eerste wijkgedeelte van Schriek "de Kapellekesdreef" die de straten Dr. J. Vermeylenstraat, de Kazernestraat en de Rozen- en de Tulpenstraat omvat.

Aan de straatzijde van het verkavelingsterrein gaat het uitsluitend om brede percelen bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen. Verderop zijn er langs de Roggeveldenstraat eveneens bijna uitsluitend vrijstaande ééngezinswoningen op te merken. De gekoppelde en rijbebouwing is eerder eigen aan het straatbeeld binnen het vermelde wijkgedeelte.

Langs deze straatzijde komt een schuine perceelsconfiguratie voor: deels toe te schrijven aan het feit dat ter hoogte van de kruising met de Dr. J. Vermeylenstraat de Roggeveldenstraat een licht bochtig tracé vertoont. Al in de verkavelingsvergunning van 4 januari 1984 werden de kavels met schuine perceelsgrenzen goedgekeurd.

Op 4 januari 1984 keurde het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsaanvraag van landmeter Verreth goed tot het verkavelen van het terrein sectie B nrs. 626H, 626 K, 626 L, 626M, 626 N. Kavels 1 tot en met 3 betreffen goedgekeurde niet-vervallen kavels (kenmerk Ruimtelijke Ordening Antwerpen 042/0654). Kavel 1 werd bebouwd met de vrijstaande ééngezinswoning Roggeveldenstraat 20 (stedenbouwkundige vergunning d.d. 18 september 1985, dossier gemeente 1985/147) met een

bijkomende stedenbouwkundige vergunning op 16 augustus 2000 tot het verbouwen van de villa en oprichting van een tuinberging.

Het rechtsaanpalende kavel - kavel met lotnummer 2- werd bebouwd met de vrijstaande ééngezinswoning langs Roggeveldenstraat 18 (stedenbouwkundige vergunning d.d. 6 mei 1987, dossier gemeente 1987/090). Het rechtsaanpalende perceel - kavel 3 - werd bebouwd met de vrijstaande ééngezinswoning langs Roggeveldenstraat 16 (stedenbouwkundige vergunning d.d. 8 september 2020, dossier gemeente 202000435). Deze nieuwbouwwoning is naast de verkavelingsaanvraag te vinden en dus een rechtstreekse buur.

De grootte van die percelen schommelt tussen de 1.221 m² en de 1.429 m². De percelen zijn ter hoogte van de rooilijn 19 meter breed.

Ten zuiden van die percelen liggen nog een aantal eveneens ruime en brede percelen voor vrijstaande bebouwing, gelegen in goedgekeurde verkavelingen (o.a. verkavelingen met kenmerk gemeente 1981/19(1), referte Ruimtelijke Ordening Antwerpen 042/654(1)). Deze percelen hebben het straatbeeld van de Roggeveldenstraat mee vorm gegeven als zijnde vrij open met hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen. Het is als het ware een lijnelement met aan weerszijden vrijstaande ééngezinswoningen en met ten oosten ervan de hogere woningdichtheid van de wijk.

Ten noorden van de aanvraagpercelen ligt tenslotte het eigendom van mevr. Van Droogenbroek. Het betreft een zeer ruim eigendom met villawoning en omrand door bos.

Beschrijving van de plaats.

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd en bestaat uit bos.

De landmeter stelt dat de te verkavelen zone een oppervlakte van ± 29a84ca betreft. Dit is niet juist. Enkel het in woongebied gelegen gedeelte mag verkaveld worden over een diepte van 50 meter (± 1.918 m²).

Het achterste gedeelte dient als parkgebied uit de verkaveling gesloten te worden. De 1.066 m² grondoppervlakte wordt gesplitst in het verlengde van de zijgrens tussen de bouwgronden. De perceelsrestanten moet dan als 2 perceelsgedeelten bij de voorliggende bouwgronden gevoegd worden als te behouden bos.

De boomsoortensamenstelling bestaat uit onder meer Ruwe Berk, Valse Acacia en Zomereik. Een drietal Grove Dennen zijn nog aanwezig. In de onderetage zijn voornamelijk Lijsterbes, Valse Acacia, Hulst, Zomereik en Amerikaanse Vogelkers te vinden.

Het eigendom heeft een perceelsbreedte van ±38,02m en een diepte variërend van ±77,23m tot 81,34m, waarvan de eerste 50 meter uit de rooilijn tot de werkelijke verkaveling behoren.

Het perceel ligt gemiddeld 30 cm hoger dan de voorliggende straatniveaus.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De verkavelingsaanvraag voorziet in de heraanvraag van de d.d. 4 januari 1984, 28 februari 2012 en 29 augustus 2017 goedgekeurde maar thans vervallen kavels 4-5, te bestemmen als zijnde bouwgronden te bebouwen met vrijstaande ééngezinswoningen.

Ter hoogte van de rooilijn zijn beide kavels +/- 19,01 meter breed. De kavels zijn reeds kadastraal gevormd onder de kadastrale gegevens 7^{de} afdeling, sectie B nr. 626 K (kavel 5) en 7^{de} afdeling sectie B nr. 626 L (kavel 4). De bestaande zijdelingse perceelsgrenzen (bv. tussen de kavels met lotnummers 4 en 5) zijn schuin op de voorliggende Roggeveldenstraat voorzien. De schuine perceelsconfiguratie is trouwens een constante in dit gedeelte van de Roggeveldenstraat, toe te schrijven aan het feit dat de straat ter hoogte van het aanvraagperceel (rechtover de kruising met de Dr. J. Vermeylenstraat) een bochtig tracé vertoont.

Het terrein wordt dus op die manier verdeeld in 2 kavels van resp. 1.470 m² (kavel 4) en 1.504 m² (kavel 5). Beide percelen zijn zeer gelijkwaardig van kavelvorm (schuin) en beschikken praktisch over dezelfde afmetingen.

De percelen zijn zeer diep. De diepte reikt tot maximaal 81,34 meter. De percelen mogen echter maar ontwikkeld en bebouwd worden tot maximaal 50 meter uit de rooilijn.

Dit wil zeggen dat binnen deze contouren er bouwstroken voor hoofdgebouwen voorgesteld worden dewelke gekenmerkt worden door een voorgevelbouwlijn op 6 meter uit de rooilijn en een maximale bouwdiepte van 17 meter. De bouwstroken voor hoofdgebouwen staan schuin georiënteerd t.o.v. de voorliggende Roggeveldenstraat. Hierdoor kunnen de nieuwbouwwoningen evenwijdig met de bestaande woningen en de bestaande schuine zijdelingse perceelsgrenzen in de omgeving ingeplant worden.

Wat betreft de ligging van de voorgevelbouwlijn op 6 meter uit de rooilijn dient een opmerking gemaakt te worden: deze afstand wordt gemeten vanaf de uiterst rechtse kant van de bouwstrook voor hoofdgebouwen. Dit betekent o.a. dat de voortuinstrook van beide kavels aan rechterzijde minimaal 6 meter diep is maar ook dat de voortuinstrook aan linkerzijde een stuk dieper is.

Doordat er aan weerszijden van de inplantingszone voor hoofdgebouwen 3 meter brede bouwvrije zijtuinstroken worden gerespecteerd, bedragen de maximale gevelbreedten van de bouwstroken voor hoofdgebouwen 12,61 meter (voor kavel 5) en 12,59 meter (voor kavel 4) (gemeten op de voorgevelbouwlijn). De bouwstroken voor hoofdgebouwen zijn rechthoekig.

Voor beide nieuwbouwwoningen wordt een typisch gabariet voor een vrijstaande ééngezinswoning voorgesteld: een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter over een maximale bouwdiepte van 17 meter (dus maximaal 2 volwaardige bouwlagen + schuin dakvolume). Volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften kan bij het bouwontwerp naast een schuine dakvorm met dakhelling tot 55° ook een platte of gebogen dakvorm gekozen worden.

Er wordt door de landmeter eveneens een bouwstrook voor bijgebouwen voorgesteld (volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn het bijgebouwen op 10 meter uit de achtergevelbouwlijn en met een maximale grootte van 75 m²).

In de bouwvrije zijtuinstroken kunnen in de daartoe voorziene zones (zie de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor carports of garages) carports of garages toegelaten worden. Dit betekent dat enkel tussen kavels 4 en 5 een garage of carport kan toegelaten worden (met plat dak) en een maximumdiepte van 6 meter. De inplanting van deze zone is zodanig dat de achtergevel van die garages of carports in het verlengde ligt van de achtergevelbouwlijn van het naastgelegen hoofdgebouw.

De volledige kavel wordt dus ingericht (hoofdgebouw + bijgebouw + tuinaanleg) binnen de eerste 50 meter van het perceel. Het achterin gelegen grondgedeelte mag niet als tuin aangewend worden. Die stroken - voor kavels 4 en 5 samen 1.066 m² groot - moeten als bos behouden blijven. Dit wordt als uitdrukkelijke voorwaarde in de verkavelingsvergunning opgenomen.

6. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 23 februari 2023 t.e.m. 24 maart 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

7. Adviezen

- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Planning & ontwikkeling (gemeente)**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Openbaar domein (gemeente)**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Distributie leidingen (Pidpa)**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Agentschap Natuur en Bos -Adviezen en Vergunningen Antwerpen**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Riolering (Pidpa)**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Telenet**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Proximus**.
- Op 14 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Fluvius**.

8. 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 onderhavig 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 opgemaakt worden, is dit onderzoek o.a. nodig voor stadsontwikkelingsprojecten (10b). Er werd een afzonderlijke beschrijving gemaakt met de reden waarom er geen effecten gegenereerd worden op het vlak van mobiliteit, bodemkwaliteit, watersysteem, geluid en trillingen, luchtkwaliteit, natuurlijke of kwetsbare gebieden. Voor 2 kavels in dit woonlint volgt de gemeentelijk omgevingsambtenaar de algemene effectinschatting dat er geen bijzondere effecten worden veroorzaakt t.a.v. het leefmilieu en de plaats zodat kan gesteld worden dat de aanvraag geen opmaak van een MER behoeft.

9. 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 verkaveling mag alleen maar betrekking hebben op de perceelsgedeelten tot op 50 meter uit de rooilijn.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden en voorschriften van het goedgekeurde RUP.

Wegenis

Het verkavelingssterrein is gelegen langs de Roggeveldenstraat, een voldoende uitgeruste asfaltverharde gemeenteweg (buurtweg nr. 20).

Rooilijn

Voor de Roggeveldenstraat - en andere straten - werd een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 21 februari 1961. Dit werd vernieuwd door een bij ministerieel besluit van 2 september 1982 goedgekeurd rooilijnplan.

De rooilijn van de Roggeveldenstraat werd deels verwezenlijkt naar aanleiding van de heraanleg van de Roggeveldenstraat en de gedeeltelijke uitvoering van de verkaveling d.d. 4 januari 1984. De grondafstand van de strook grond gelegen voor de rooilijn dient te gebeuren vooraleer de verkaveling uit te voeren. In de praktijk gaat het om het grondgedeelte gelegen voor de ontworpen rooilijn (op 6 meter uit de weg).

De nieuwe rooilijn wordt in het rooilijnplan van de landmeter (Bruno Mertens) over drie segmenten voorgesteld:

- inneming lot 13a: een gedeelte van perceel 626S wordt kosteloos afgestaan aan de gemeente Heist-op-den-Berg ter realisatie van de rooilijn op 6 meter uit de weg (gelegen voor de aangevraagde kavels zijnde lotnummers 4 en 5). Deze inneming strekt zich uit over een straatlengte van 39,69 meter en een oppervlakte van 30 m²
- inneming lot 13b: een gedeelte van perceel 626S wordt kosteloos afgestaan aan de gemeente Heist-op-den-Berg ter realisatie van de rooilijn op 6 meter uit de weg (gelegen voor de woningen Roggeveldenstraat 16/18/20 en perceel 626R). Dit stukje voorzien openbaar domein was na verval van voorgaande verkavelingen onterecht in eigendom gebleven van de verkavelaar, met deze gratis grondafstand wil men die situatie rechtzetten. Deze inneming strekt zich uit over een straatlengte van 47,52 meter en een oppervlakte van 140 m²
- inneming lot 14: een gedeelte van perceel 622D wordt kosteloos afgestaan aan de gemeente Heist-op-den-Berg ter realisatie van de rooilijn op 6 meter uit de weg (gelegen voor de woningen Roggeveldenstraat 24/26/28 en perceel 626R). Dit stukje voorzien openbaar domein was na verval van voorgaande verkavelingen onterecht in eigendom gebleven van de verkavelaar, met deze gratis grondafstand wil men die situatie rechtzetten. Deze inneming strekt zich uit over een straatlengte van 109,41 meter en een oppervlakte van 507 m².

De grondstrook, gratis af te staan aan de gemeente Heist-op-den-Berg, voor de inlijving in het openbare domein is in totaal bijgevolg 677 m² groot en in overeenstemming met de grafische aanduidingen op een goedgekeurd rooilijnplan (ministerieel besluit van 2 september 1982).

De gemeenteraad heeft bijgevolg op 9 mei 2023 besloten een gedeelte van de rooilijn van de Roggeveldenstraat in Schriek goed te keuren ter hoogte van een eigendom, kadastraal gekend als afdeling 7 sectie B nrs. 622D, 626K, 626L en 626S, zoals voorgesteld op het ingediende rooilijnplan van landmeter Bruno Mertens, onder volgende voorwaarden (op te leggen door het college van burgemeester en schepenen in de later af te leveren omgevingsvergunning):

- gratis grondafstand aan de gemeente van de strook grond die gelegen is voor de ontworpen rooilijn van de Roggeveldenstraat zoals in geel aangeduid op het rooilijnplan van landmeter Bruno Mertens (loten 13a/13b en 14 af te staan aan de gemeente Heist-op-den-Berg voor in totaal 677 m² oppervlakte), voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 VCRO

Waterparagraaf

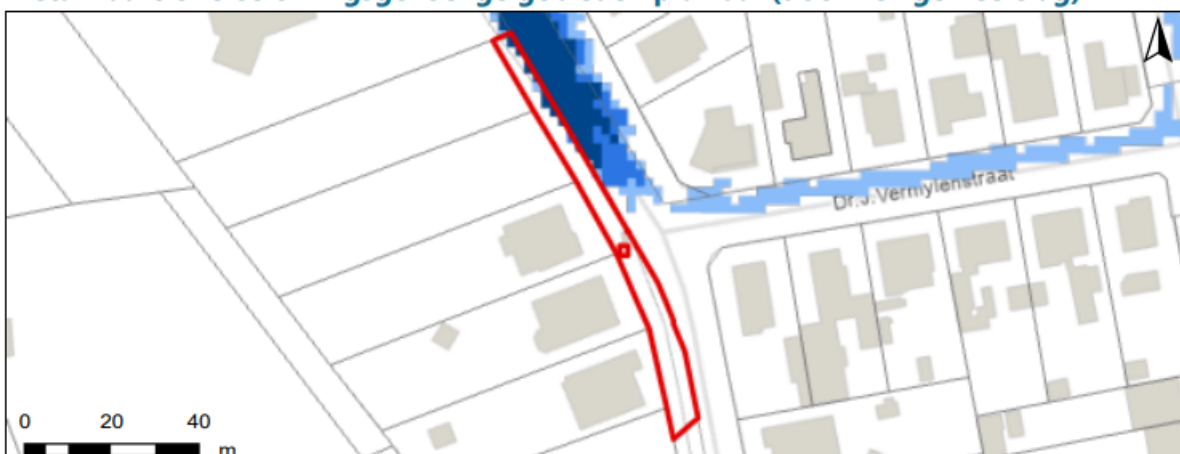
Het terrein is, net zoals overigens het volledige grondgebied van de gemeente Heist-op-den-Berg, volgens de detailkaart met overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee (kustoverstromingen) gelegen in een zone die niet overstromingsgevoelig is.

De percelen 626K (Roggeveldenstraat 12 - lot 5) en 626L (Roggeveldenstraat 14 - lot 4) is volgens de detailkaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal gelegen in een gebied waar algemeen bekeken geen overstroming gemodelleerd is. Uit het nieuwe watertoetsinstrument (inwerkingtreding d.d. 1 januari 2023) blijkt de detailkaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag) en fluviaal (afstroming waterlopen) een P-score "A" te geven, gebieden zonder overstromingskans, hetgeen de meest gunstige score is en aantoont dat het om een gebied gaat waar geen overstromingsrisico's bestaan volgens de nieuwste watertoetskaarten. Dit geldt ook voor loten 13b (grondafstand t.v.v. de gemeente Heist-op-den-Berg ter realisatie van de rooilijn) en 14 (grondafstand t.v.v. de gemeente Heist-op-den-Berg ter realisatie van de rooilijn). Enkel perceel 626S (lot 13a) is gelegen in een gebied met P-score "D" (middelgrote kans op overstroming - pluviaal) maar dit heeft te maken met de inkleuring van de straat in de donkerblauwe kleur. Het komt in het watertoetsinstrument veelvuldig voor dat de straten worden gedetecteerd als zijnde gevoelig voor piekdebieten bij regen.

Op perceelsniveau (voor deze verkaveling) heeft dit geen impact. De straat is gelegen op 11,26 meter TAW, de te verkavelen grond ligt minstens 30 cm hoger, plaatselijk tot 11,80 meter TAW. Er zijn geen risico's verbonden aan het verkavelen van de grond waardoor de waterparagraaf voorwaardelijk gunstig is.

Wel zal een heel deel bos verdwijnen van het perceel. De rechtsverkrijgenden van een perceel bouwgrond moeten minstens drie hoogstammen met plantmaat 10/12 aanplanten zodat het groene karakter van de omgeving gegarandeerd blijft op lange termijn (vegetatie is ook ten gunste van waterhuishouding en klimaatbestendigheid).

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Vanuit de terreinanalyse (een hoog gelegen perceel) en de analyse vanuit de watertoetskaart wordt zodoende geen probleem met de waterhuishouding ingeschat. De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied, een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied. De van toepassing zijnde hemelwaterverordening zal moeten nageleefd worden bij de omgevingsaanvragen (plaatsen van hemelwater- en infiltratieputten).

Mer-screening

Rekening houdende met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Natuurtoets

Het ontbossen van een zone van 1.918 m² heeft impact op de natuurwaarden. Het Agentschap Natuur en Bos legt een bosbehoudsbijdrage op, maar naast een financiële tegemoetkoming (om elders bos te kunnen aanplanten) is een compensatie op eigen terrein wenselijk.

In het kader van de zorgplicht van het Natuurdecreet is het aangewezen om minstens drie nieuwe inheemse hoogstammige loofbomen (plantmaat 10-12) (zie lijst: bijlage 1) te planten op alle loten binnen de verkaveling, in het eerste plantseizoen na de oprichting van de respectievelijke woningen.

Erfgoed-/archeologietoets

De terreingrootte m.b.t. de zone waar verkaveld wordt is kleiner dan 3.000 m² waardoor geen archeologienota diende opgesteld te worden. Er moet ook geen erfgoedtoets uitgevoerd worden omdat het perceel onbebouwd is, er is dus geen bouwkundige of historische waarde op te merken, en geen gebouw dat staat opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Decreet grond- en pandenbeleid

Aan het bescheiden woonaanbod (Decreet Grond- en Pandenbeleid) bv. door kavels te creëren kleiner dan 500 m² of door voldoende woongelegenheden met een bouwvolume van max. 550 m³ te realiseren (20% van het woonaanbod) dient niet voldaan te worden omdat de terreinoppervlakte kleiner is dan 5.000 m² en het aantal te verkavelen gronden bedraagt ook minder dan 10 (i.c. 2). Geen maatregelen opgelegd inzake bescheiden woonaanbod.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing voor de hoofdgebouwen (vrijstaande bebouwingstypologie). Eventuele bijgebouwen mogen wel op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd worden (onder voorwaarden en mits akkoord van de buur). Garages in de zijtuinstroken: idem dito (met een oprichting tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen loten 4 & 5, onder voorwaarden en mits akkoord van de buur). Bij een carport moet de dakstructuur (plat dak) tot op de scheiding geplaatst worden zodat de eigenaar van hen het aanpalend perceel later kan aansluiten.

Bespreking adviezen

Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 22 februari 2023 is gunstig (kenmerk 5000027370): De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. Voor de forfaitaire kosten bedraagt de betrokken offerte € 306,25.

Het advies van **Pidpa-Riolering** afgeleverd op 15 februari 2023 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk L-25-292):

1.b. Omgevingsanalyse:

- De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);
- Deze ontwikkeling is niet gelegen in signaalgebied; in voorkomend geval is een vervolgtraject mogelijk vanwege de vergunningverlenende overheid.

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.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Roggeveldenstraat.

- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

- 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 vuilvracht 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 vuilvracht 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 van **€ 500,00 (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).

2.b. 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 nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:

- De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
- 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 (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.

- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen.

- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

3. Beoordeling:

Het advies is voorwaardelijk gunstig, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving

Offerte voor huisaansluitputjes d.d. 14 maart 2023 ten bedrage van **€ 4.713,76** (inclusief 21% btw).

Het advies van **Pidpa-Waterleiding** afgeleverd op 15 februari 2023 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk 198464):

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

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

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).

- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>

- In Heist-op-den-Berg heb je een attest van de technische dienst van de gemeente nodig vooraleer Pidpa een nieuwe aansluiting mag maken.

Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via

<https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting> .

Beoordeling:

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

Het advies van **Telenet** afgeleverd op 1 maart 2023 is gunstig met voorwaarde (kenmerk 25012420).

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

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

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

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

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 15 februari 2023 is gunstig met voorwaarde.

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van **Team Openbaar Domein** afgeleverd op 23 februari 2023 is gunstig .

Openbaar domein / technische zaken:

Rijbaan: asfalt

Open baangracht: nee

Open baangracht overzijde rijbaan: nee

Scheidingsgracht: nee

Rioolstelsel: gemengd

Technische uitvoeringsmodaliteiten overwelving: nvt

Hemelwater

Verwerking van het hemelwater dient te gebeuren conform: “Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater”.

(<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1023287¶m=inhoud&AID=1168738>)

Maximaal inzetten op hergebruik van regenwater, verder infiltratie en buffering max. op eigen terrein.

Vertraagde afvoer met knijp in regenwaterafvoer stelsel.

Bronbemaling (=droogzuiging)

Vooraleer het bemalingswater geloosd wordt dient het eerst in een bak opgevangen worden zodat het slib en zand kan bezinken vooraleer het water afvloeit. Voorwaarden lozen bemalingswater:

<https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven/water-lozen/lozen-van-bemalingswater>

Obstakels

Wanneer een bushokje of een verkeersbord verplaatst dient te worden is dit ten laste van de aanvrager.

De effectieve verplaatsing kan aangevraagd worden bij de gemeentelijke dienst openbaar domein.

Wanneer openbare verlichting verplaatst dient te worden is dit ten laste van de aanvrager. De

verplaatsing kan aangevraagd worden bij de gemeentelijke dienst openbaar domein. Opgelet: de

verplaatsing zal gebeuren door de netbeheerder, hieraan zijn kosten verbonden.
Het rooien van bomen op openbaar domein zijn ten laste zijn van de aanvrager.
Het effectief rooien van de bomen mag niet door private personen geschieden. Het rooien kan aangevraagd worden bij de gemeentelijke dienst openbaar domein.

Bomen op beide percelen.

Het advies van **Team planning en Ontwikkeling** werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.

Het advies van **Agentschap Natuur en Bos** van 13 april 2023 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk 23-202959).

Biologische waarderingskaart

pmb + pica,ua,pa + pmb + un

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking aanvraag

De aanvrager wenst haar perceel te verkavelen. Er worden twee nieuwe percelen gecreëerd. Bij de verkaveling hoort een gedeeltelijke ontbossing. 1.066m² bos, gelegen achteraan de te creëren percelen, blijft hierbij behouden.

Het bos, aanwezig op het betrokken perceel, bestaat voornamelijk uit loofhout. Ruwe Berk, Valse Acacia en Zomereik vormen de dominante soorten in de hoofdetape. De nevenetape bestaat voornamelijk uit Lijsterbes, Valse Acacia, Hulst, Zomereik en Amerikaanse Vogelkers.

Gelet op de ligging in bebouwd perifeer gebied, is de impact op de grotere bos- en natuurstructuur zeer beperkt. Aangezien de toegevoegde boscompensatie het verlies aan natuurwaarden via de ontbossing correct compenseert, oordeelt het ANB dat aan de zorgplicht voldaan werd.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1918 m² wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met gemengd bos .

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1918 m² .

1066 m² dient als bos behouden te worden.

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. Tot op heden is er geen reactie van de aanvrager dat hij/zij akkoord ging met de voorgestelde wijzigingen. Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd, maar aangepast. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel, in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 23-202959 .

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

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig** advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning. De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 22-218436.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.918m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte 1066 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 11565.54 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 1066 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermd vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

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 **23 februari 2023 t.e.m. 24 maart 2023**. Er werden **geen (0) bezwaren** ingediend.

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

Het terrein is gelegen in een woongebied.

Het eigendom is daarbij gelegen langs de Roggeveldenstraat die over een grote afstand in feite de grensscheiding met de gemeente Keerbergen uitoefent. De omgeving is hier een uitloper van het centrum van de deelgemeente Schriek met toch een wel een dichte bebouwingstoestand door de inrichting van het eerste wijkgedeelte van Schriek "de Kapellekesdreef" die de straten Dr. J. Vermeylenstraat, de Kazernestraat en de Rozen- en de Tulpenstraat omvat.

Aan de straatzijde van het verkavelingsterrein gaat het uitsluitend om brede percelen bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen. Verderop zijn er langs de Roggeveldenstraat eveneens bijna uitsluitend vrijstaande ééngezinswoningen op te merken. De gekoppelde en rijbebouwing is eerder eigen aan het straatbeeld binnen het vermelde wijkgedeelte.

Vlakbij de 2 aanvraagpercelen - voor buurperceel lot nr. 3 van de op 4 januari 1984 goedgekeurde verkaveling 1983/05 - ligt de geklasseerde O.L.Vrouwkapel.

Twee nieuwe kavels voor wonen met voldoende ruime afmetingen is binnen deze uitloper van Schriek functioneel inpasbaar ook al gelet op het feit dat er reeds in 1984, 2012 en 2017 werd geoordeeld over de inpasbaarheid van verkaveling 1983/05, 2011/51 en 2017/11 (telkens vervallen voor wat betreft de aanvraagpercelen 4 & 5) en dat de stedenbouwkundige visie daaromtrent ongewijzigd is gebleven. De huidige aanvraag is een quasi identieke heraanvraag van de op 29 augustus 2017 goedgekeurde, maar intussen vervallen verkaveling. De gemeentelijk omgevingsambtenaar behoudt zijn gunstig standpunt inzake deze aanvraag.

De verkaveling dient wel beperkt te blijven tot op 50 meter uit de rooilijn. Daarom worden de lotnummers gewijzigd naar loten 5A (Roggeveldenstraat 12) en 4A (Roggeveldenstraat 14). De loten 4B en 5B worden omwille van de ligging in parkgebied uit de verkaveling gesloten. Het bos van 1.066 m² aldaar moet behouden. Loten 4B en 5B moeten bij de voorliggende bouwgronden loten 4A en 5A gevoegd worden (als te behouden bos).

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Schaal

De schaal van de toekomstige bebouwing (hoofdgebouwen) wordt voorgesteld door de landmeter in de ingediende set van stedenbouwkundige voorschriften.

De kavels voor vrijstaande eengezinswoningen zijn voldoende breed. De strook voor hoofdgebouwen is daar 17 meter diep. Deze kavels zijn 50 meter diep ca. 18,60 meter breed.

De bouwzone voor hoofdgebouwen kan benut worden door de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning over twee volwaardige bouwlagen. De architect en bouwheer moeten rekening houden met de strenge isolatienormen waardoor bij twee bouwlagen een kroonlijsthoogte tot 6,5 meter noodzakelijk kan zijn. Zowel platte als schuine daken zijn mogelijk.

Voor de bijgebouwen dient gesteld te worden dat het vrijstellingsbesluit mag toegepast worden.

Bijgebouwen groter dan 40 m² zijn mogelijk maar mits aanvraag tot omgevingsvergunning en mits te beperken in oppervlakte tot 75 m² (op te richten op minstens 3 meter uit de bestemmingsgrens met parkgebied).

De huidige omgevingsaanvraag is aanvaardbaar qua schaal.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De percelen zijn voldoende groot. Met een kaveloppervlakte (loten 4A en 5A) van gemiddeld ca. 960 m² gaat het om voldoende grote bouwgronden in woongebied. De landmeter duidt aan dat de percelen zelfs 1.469 m² en 1.515 m² groot zijn, maar dit klopt niet. Hierin zit de perceelsoppervlakte gelegen in parkgebied vervat. Die gedeelten mogen niet tot de verkaveling gerekend worden!

Het verkavelingsplan nieuwe toestand wordt door de gemeentelijk omgevingsambtenaar in rood en paars aangepast (zie bijlage).

De strook voor bijgebouwen wordt zo ook in rood aangepast: achtergevel op te richten op minstens 3 meter uit de bestemmingsgrens met parkgebied.

Het van toepassing te stellen gabariet voor de hoofdgebouwen heeft als voordeel dat een eigentijdse en kwalitatieve eengezinswoning per kavel kan opgericht worden, met voldoende aandacht voor leefkwaliteit- en comfort.

De inplantingszone van de ééngezinswoningen is verdedigbaar. De voorgevelbouwlijn op 12 meter uit de

wegas (telkens gemeten aan de rechterzijde van de bouwzone voor hoofdgebouwen) komt goed overeen met de theoretische bouwlijn die in deze omgeving reeds toegepast werd in de gekende verkavelingen. De woning van de verkavelaar (Roggveldenstraat 10) ligt op meer dan 38 meter uit de wegas, maar dit is geen referentie.

De B/T-index is in dit project is aanvaardbaar en toont aan dat er ruimte is voor tuin, groen en gazon. Door de ontbossing van 1.918 m² grond in woongebied zal de verkaveling in eerste instantie voor een kaalslag zorgen. Dit zal zichtbaar zijn in het straatbeeld.

Wel wordt in het kader van de zorgplicht van het Natuurdecreet opgelegd om minstens drie nieuwe inheemse hoogstammige loofbomen (plantmaat 10-12) (zie lijst: bijlage 1) te planten op alle loten binnen de verkaveling, in het eerste plantseizoen na de oprichting van de respectievelijke woningen. Een laatste parameter die in deze rubriek moet onderzocht worden is de woningdichtheid. 10,43 woningen/ha is perfect op maat van deze rustige straat aan de rand van Schriek.

Visueel-vormelijke elementen

De van toepassing te stellen verkavelingsvoorschriften zullen bepalingen omvatten dat de materialisatie van de gebouwen zodanig moet zijn dat deze worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst (dat kan naast een moderne ook een traditionele stijl zijn). Gebouwen moeten harmonisch passen in de residentiële omgeving en bovendien moeten ze binnen de verkaveling een samenhangend geheel vormen.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemreliëf

Volgens de informatie op het ingediende ontwerp vinden er geen ingrijpende reliëfwijzigingen plaats. Omdat het terrein iets hoger ligt dan de voorliggende straat zijn geen verdere terreinophogingen toegestaan. Het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

Mobiliteitsimpact

Twee bijkomende woningen zullen geen invloed hebben op de verkeersstroom. Er is een zekere autogerichtheid door de ligging in een deelgemeente, maar desondanks is er een verbinding via het openbaar vervoer (bus 520 richting Mechelen en Schriek). De mobscore bedraagt 6,4/10.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Er worden - gelet op de gewestplanbestemming woongebied én de specifieke omgeving- volwaardige en voldoende grote kavels uitgewerkt.

De aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en integreert zich op aanvaardbare wijze in de omgeving.

De kavelindeling in 2 loten geeft blijk van een ideale verdeling van het eigendom met een geschikt ruimtegebruik. De ruimtelijke draagkracht van het terrein en haar omgeving wordt niet overschreden.

De kavels zijn quasi een identieke heraanvraag van de op 4 januari 1984, 28 februari 2012 en 29 augustus 2017 goedgekeurde kavels 4 en 5.

Er kan dus verwezen worden naar de afgifte van deze verkavelingsvergunningen. Hoewel de verkaveling voor loten 4 & 5 vervallen is, kan de standpuntpuntnaam horende bij die vergunningsbesluiten integraal overgenomen worden. Stedenbouwkundig en ruimtelijk bekeken is deze aanvraag nog steeds relevant en

aanvaardbaar. De huidige aanvraag betreft een actualisatie om de percelen weerom te vormen tot twee bouwgronden voor vrijstaande ééengezinswoningen, op maat van de omgeving.

De nieuwe kavels zijn qua kaveldiepte, kavelvorm, terreinoppervlakte als qua perceelsconfiguratie in overeenstemming met de omgeving. De schuine perceelsconfiguratie is stedenbouwkundig verantwoord gelet op de bestaande plaatselijke omgeving met gelijkaardige perceelsvormen en inplantingszones voor hoofdgebouwen.

De verkregen bouwstroken voor hoofdgebouwen zijn eveneens stedenbouwkundig aanvaardbaar (voldoende breed en voldoende diep).

De verkavelingsaanvraag voorziet een stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling van de beschikbare ruimte. De bouwdichtheid van 10,43 woningen per ha geeft een aanduiding van de efficiënte en optimale ontwikkeling van het perceel zonder dat de ruimtelijke draagkracht daardoor in het gedrang wordt gebracht. Er wordt m.a.w. ingespeeld op de ruime perceelstructuren in de omgeving.

Omdat de tuingedeelten voldoende ruim en diep zijn kan in deze verkavelingsaanvraag een bouwstrook voor bijgebouwen toegelaten worden. Deze bouwstrook voor bijgebouwen wordt door de gemeente in rode aanduiding op het verkavelingsplan aangebracht (aanpassing ten opzichte van het voorstel van de landmeter).

Er kunnen bijgebouwen tot 75 m² worden toegestaan.

De verkaveling dient wel beperkt te blijven tot op 50 meter uit de rooilijn. Daarom worden de lotnummers gewijzigd naar loten 5A (Roggeveldenstraat 12) en 4A (Roggeveldenstraat 14). De loten 4B en 5B worden omwille van de ligging in parkgebied uit de verkaveling gesloten. Het bos van 1.066 m² aldaar moet behouden. Loten 4B en 5B moeten bij de voorliggende bouwgronden loten 4A en 5A gevoegd worden (als te behouden bos).

Het door de gemeentelijk omgevingsambtenaar aangepast verkavelingsplan is van toepassing op deze omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden.

De huidige verkavelingsaanvraag houdt, mits aanpassing van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften en rekening houdende met bovenstaande motivering, derhalve voldoende rekening met de huidige bebouwingstypologie en perceelsconfiguratie van de ruimtelijke omgeving.

10. Advies en eventueel voorstel voorwaarden

De aanvraag wordt gunstig geëvalueerd mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

- gratis grondafstand aan de gemeente van de strook grond die gelegen is voor de ontworpen rooilijn van de Roggeveldenstraat zoals in geel aangeduid op het rooilijnplan van landmeter Bruno Mertens (loten 13a/13b en 14 af te staan aan de gemeente Heist-op-den-Berg voor in totaal 677 m² oppervlakte), voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 VCRO
- het rooien van bomen op openbaar domein is ten laste van de aanvrager. Het effectief rooien van de bomen mag niet door private personen geschieden. Het rooien kan aangevraagd worden bij team Openbaar Domein van de gemeente Heist-op-den-Berg
- voorafgaand het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest dient het advies van de rioleringsbeheerder (Pidpa-Riolering) (kenmerk L-25-292) met betrekking tot de rioleringsvoorwaarden (onder andere dossierkosten van 500 euro exclusief btw en een offerte van 4.713,76 euro inclusief btw) nageleefd te worden, alsook het advies van Fluvius van 22 februari 2023 met kenmerk 50000027370 (offerte van 306,25 euro)
- een zone van 1.918 m² dient ontbost te worden ter realisatie van de voorliggende verkaveling bestaande uit twee bouwgronden. De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos inzake compensatieregeling zoals bosbehoudsbijdrage dienen nageleefd te worden, dit voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 VCRO.
- De op het verkavelingsplan aangeduide beboste groene ruimte over een oppervlakte van 1.066 m² wordt uit de verkaveling gesloten. Het verkavelingsplan wordt in rood en paars aangepast door de gemeentelijk omgevingsaanvraag. De bouwgronden beperken zich tot loten 4A en 5A en het als parkgebied bestemde eigendoms gedeelte (met te behouden bos) wordt uit de verkaveling gesloten als zijnde loten 4B en 5B. Deze oppervlakte is de terreinoppervlakte gelegen op minstens 50 meter uit de rooilijn. Deze beboste groene ruimtes moeten als bos behouden blijven. Deze zone mag niet als tuin aangewend worden. Het is evenmin toegelaten in deze zone wijzigingen van de bodem-, strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Op de toekomstige loten 4A en 5A dient ook de aanplant van drie hoogstammige bomen opgelegd te worden (ten laste van de bouwheren).

De aanvraag wordt **gunstig** geëvalueerd.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 4 JULI 2023

De aanvraag ingediend door mevrouw Danielle Van Droogenbroek met als contactadres Frederik de Merodestraat 111 te 2800 Mechelen, wordt **vergund**.

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

1. Voorwaarden m.b.t. gratis grondafstand:

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 stroken grond die gelegen zijn voor de ontworpen rooilijn van de Roggeveldenstraat zoals in geel aangeduid op het rooilijnplan van landmeter Bruno Mertens (loten 13a (30 m²) /13b (140 m²) en 14 (507 m²) af te staan aan de gemeente Heist-op-den-Berg voor in totaal 677 m² oppervlakte), voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 VCRO

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. **Last 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 vereffening 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 22 februari 2023 met kenmerk 'Dossiernummer 500027370' worden de kosten voor de nutsvoorzieningen, door Fluvius geraamd op een totaal van € 306,25.

3. **Lasten en voorwaarden m.b.t. Pidpa-Riolering**

Het advies van Pidpa-Riolering d.d. 15 februari 2023 met kenmerk L-25-292 dient nageleefd te worden (uit te voeren voor de verkrijging van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 VCRO):

- De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn. Er dient door de verkavelaar een bedrag van € 500 (excl. btw) betaald te worden (zoals bepaald in de brief met kenmerk L-25-292), dit voorafgaand de uitvoering van de verkaveling zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 VCRO.
- De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgesomde voorwaarden, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar uitgevoerd zijn. Er dient door de verkavelaar een bedrag van € 4.713,76 (inclusief 21% btw) betaald te worden (offerte uitbreiding - zie brief van 14 maart 2023), dit voorafgaand de uitvoering van de verkaveling zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 VCRO.

De DWA-afvoer en de RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Roggeveldenstraat.

- Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.

- 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.

4. **Lasten m.b.t. aanwezigheid van hoogstammen voor de rooilijn (t.h.v. loten 13A / 13B en 14).**

het rooien van bomen op openbaar domein is ten laste van de aanvrager. Het effectief rooien van de bomen mag niet door private personen geschieden. Het rooien kan aangevraagd worden bij team Openbaar Domein van de gemeente Heist-op-den-Berg

5. **Voorwaarde m.b.t. het bouwrijp maken van het terrein.**

De verkavelaar is ertoe verplicht om het terrein (loten 4A en 5A) bouwrijp te maken, d.w.z. er moet een zone van 1.918 m² ontbost worden (kappingswerken), dit vooraleer uit te voeren zoals bedoeld in art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voorafgaand de verkoop van percelen).

De gemeentelijke omgevingsambtenaar zal een plaatsbezoek brengen om te controleren of deze werken in goede orde worden uitgevoerd. Er zal geen verkoopbaarheidsattest afgeleverd worden zolang het terrein niet in de goede bouwrijpe staat wordt gebracht.

De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos inzake compensatieregeling zoals bosbehoudsbijdrage dienen nageleefd te worden, dit voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest zoals bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 VCRO.

6. **Voorwaarde m.b.t. Agentschap Natuur en Bos**

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 13 april 2023 is gunstig dient nageleefd te worden (kenmerk 23-202959).

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen, dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van

13.06.1990 Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001 Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 22-218436.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1.918m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- **De resterende bosoppervlakte 1066 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.**
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 11.565,54 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 1066 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Een verkoopbaarheidsattest cfr. art 4.2.16 § 2 VCRO kan pas verkregen worden indien alle voorwaarden van Agentschap Natuur en Bos zoals geformuleerd werden nageleefd.

7. Voorwaarde m.b.t. het in rood en paars aangepast verkavelingsplan (aangepast door de gemeentelijk omgevingsambtenaar):

- De op het verkavelingsplan aangeduide beboste groene ruimte over een oppervlakte van 1.066 m² wordt uit de verkaveling gesloten. **Het verkavelingsplan wordt in rood en paars aangepast door de gemeentelijk omgevingsaanvraag. De bouwgronden beperken zich tot loten 4A en 5A (woongebied tot 50 meter uit de rooilijn) en het als parkgebied bestemde eigendoms gedeelte (met te behouden bos) wordt uit de verkaveling gesloten als zijnde loten 4B en 5B.** Deze oppervlakte is de terreinoppervlakte gelegen op minstens 50 meter uit de rooilijn (parkgebied). Deze beboste groene ruimtes moeten als bos behouden blijven. Deze zone mag niet als tuin aangewend worden.
Het is evenmin toegelaten in deze zone wijzigingen van de bodem-, strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Het in rood en paars door de gemeentelijk omgevingsambtenaar aangepast verkavelingsplan bevat ook aanduidingen m.b.t. de aangepaste bouwzone voor bijgebouwen (maximaal tot 47 meter uit de rooilijn) en de zone voor carports en garages in de zijtuinstroken die grenzen aan de zijgrenzen tussen loten 4A en 5A (de oprichting van constructies in deze twee specifieke zijtuinstroken dient te verlopen zoals de bij de omgevingsvergunning horende stedenbouwkundige voorschriften dit opleggen).

8. voorwaarden m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften

De door de gemeentelijk omgevingsambtenaar aangepaste stedenbouwkundige voorschriften, d.d. 4 juli 2023 worden van toepassing gesteld op deze verkavelingsvergunning. De kopers zijn dan er dan ook toe gehouden deze stedenbouwkundige voorschriften nauwgezet te volgen.

9. Voorwaarde m.b.t. aanplanten van groen

Gelet op het steeds minder groene karakter van de omgeving alsook het ontbossen van het terrein, is het aangewezen om een heraanplant op te leggen. Deze verkavelingsvoorwaarde houdt dan ook in dat de kopers van alle loten (zijnde 4A en 5A) ertoe gehouden zijn om in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning minstens drie hoogstammen (plantmaat 10/12) aan te planten. De notaris is ertoe gehouden dit in de verkoopakten op te nemen zodat de koper op de hoogte is van deze verplichting.

Het dient om een streekeigen heester of boom te gaan:

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Acer pseudoplatanus - Gewone esdoorn
- Alnus glutinosa - Zwarte Els
- Betula pendula - Ruwe berk
- Betula pubescens - Zachte berk
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Corylus avellana - Hazelaar
- Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus - Gewone kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica - Gewone beuk
- Fraxinus excelsior - Gewone es
- Ilex aquifolium - Gewone hulst
- Ligustrum vulgare - Gewone liguster
- Populus tremula - Esp
- Prunus padus - Europese vogelkers
- Prunus spinosa - Sleedoorn
- Quercus robur - Zomereik
- Rhamnus frangula - Gewone vuil
- Rosa canina - Hondсроos
- Rosa rubiginosa - Eglantier
- Salix alba - Schietwilg
- Salix aurita - Geoorde wilg
- Salix caprea - Waterwilg
- Salix cinerica - Grauwe wilg
- Salix fragilis - Kraakwilg
- Salix viminalis - Katwilg
- Sambucus nigra - Zwarte vlier
- Sorbus aucuparia - Lijsterbes
- Tilia cordata - Kleinbladige linde

- Tilia vulgaris - Hollandse linde
- Viburnum opulus - Gelderse roos

De verplichting wordt bij de bouwheer gelegd en niet bij de verkavelaar omdat de bouwheer dan voor zijn perceel een oordeelkundige inplantingszone kan bepalen, rekening houdende met de mogelijkheid op bv. een tuinhuis.

Bewijsstukken: de aanvrager dient de bewijsstukken van de aanplanting (foto's) over te maken aan Beleidsdomein Leefomgeving (gemeente Heist-op-den-Berg) via leefomgeving@heist-op-den-berg.be

10. ordeningsmaatregelen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen:

Watertoets: Het voorliggend verkavelingsproject ligt niet in een gebied met overstromingsrisico. 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.

- Ondergrondse garages zijn verboden, alsook op- en afritten naar ondergrondse ruimten.
- Ondergrondse ruimten zoals kelders en kruipruimten dienen tegen onderlopen te worden beveiligd. Zo dienen op de afvoerbuizen terugslagkleppen te worden geïnstalleerd.
- 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).
- Er zijn geen reliëfwijzigingen toegestaan behoudens de strikt noodzakelijke nivelleringen. Elke aanpassing dient ze beperkt van aard te zijn. Elke aanpassing is vergunningsplichtig en dient via een gemotiveerde omgevingsaanvraag voorgelegd te worden aan de gemeente.

Er mogen geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau van het terrein hoger zou komen dan het voorliggend straatniveau. Er mogen bovendien geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen. De eventuele terreinaanpassingen vinden enkel plaats tot aan de achtergevelbouwlijn en de strook voor een eventueel terras met een maximale diepte van 3 meter. Achter deze zone dient de oorspronkelijk maaiveldhoogte behouden te blijven.

11. Voorwaarden m.b.t. scheidingsgracht achteraan het perceel

Conform de gegevens uit de oude verkaveling dient de scheidingsgracht achteraan het perceel open te worden gelaten.

12. Voorwaarden opgelegd door de gemeenteraad in zitting van 9 mei 2023

De verkavelaar is ertoe gehouden te voldoen aan de voorwaarden en bepalingen opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 9 mei 2023 (in bijlage).

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.

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

Afdeling 2. Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102.

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

1°	binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2°	binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3°	binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 103.

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing.

De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Artikel 104.

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd. Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

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 beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.*

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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) 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

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.