

## **Wat is de functie van dit attest?**

*Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.*

## **Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.**

*De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :*

- 1° *in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

## **Hoelang is het attest geldig?**

*Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.*

## Gegevens van de aanvrager

**Verhaegen Jeroen (landmeterskantoor Winston Schoeters)**

**Gemeenteplein 22**

**3140 Keerbergen**

## Gegevens van het perceel

**Berthoutstraat 12 2580 Putte**

**12029/C/559V**

## Ingewonnen adviezen

Adviesverlener : **Agentschap Natuur & Bos**

Datum : 02/08/2013

Referentie : SA/13-03331

Advies : Gunstig -

## Advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeente is ontvoogd vanaf 1/8/2012. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

## Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Kort besluit van het college van burgemeester en schepenen: **Gunstig overwogen project- komt in aanmerking voor een stedenbouwkundige - of verkavelingsvergunning**

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen:

### **Beknopte beschrijving van de aanvraag:**

De aanvraag betreft erkenning bouwgrond voor het bouwen van een vrijstaande woning en ontbossen van het perceel om te bouwen.

### **Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:**

#### Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijke karakter volgens het vastgesteld gewestplan Mechelen KB 5/8/1976.

*De woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd « voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven »; zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied en beide bestemmingen staan er op gelijke voet; overwegende dat naast bewoning en landbouw ook voorzieningen en activiteiten kunnen worden toegestaan zoals in het woongebied, voor zover zij niet, wegens de taken van het bedrijf, moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.*

#### Bepaling welk plan van toepassing is op de aanvraag:

Het goed is **niet** gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

#### Overeenstemming met dit plan:

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

### **Historiek:**

-Op 29/11/2010 werd een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 met referte 2010/00005 afgeleverd, voor het links naastliggend perceel.

### **Beschrijving en beoordeling van de bouwplaats, de omgeving en het project:**

De aanvraag betreft erkenning bouwgrond voor het bouwen van een vrijstaande woning en ontbossen van het perceel om te bouwen.

De op te richten vrijstaande ééngezinswoning heeft een maximum volume van 1000 m<sup>3</sup>.

De stedenbouwkundige voorschriften en plan die bijgevoegd zijn dienen aangepast worden wat betreft:

#### -Strook voor hoofdgebouwen: (roze omlijnd)

-Voorgevel: de voorgevelbouwlijn ligt op 10m uit de as van de weg. Er wordt hier een rooilijnbreedte van 8m voorgesteld. De achteruitbouwstrook bedraagt dus 6 meter.

-Achtergevel op minimum 8 meter en max. 15 meter uit de voorgevelbouwlijn.

-Voorgevelbreedte min. 8 meter en max. 2/3 van de perceelbreedte 17,6 meter, te meten op de voorgevelbouwlijn.

-1 zijgevel op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens

-Bouwhoogte: te meten van het wegniveau ter hoogte van de as van de weg tot de kroonlijst, 4,5 meter (bij schuin dak, beperkte dakkapellen toegelaten)

-Dakvorm: schuin of plat

-Materialen: alle gevels uit te voeren in duurzame materialen.

-Achtertuinstrook (groen omljnd) (vanaf 25 meter uit de as van de weg en minimaal 10 meter ten opzichte van de achterperceelsgrens) en als tuin aan te leggen.

- Behoudens 1 tuinhuisje van 10 m<sup>2</sup> en terras, geen constructies, bijgebouwen (omwille van de geringe bouwdiepte) of verhardingen toegelaten.

- tuinhuisjes op te richten op minimaal 2 meter van alle perceelsgrenzen en min. 5 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een max. kroonlijsthoogte van 3m en max. nokhoogte van 4,5 m.

-Bouwwrije zijtuinstrook: (groen breed gearceerd) min. 3 meter breedte. Behoudens de noodzakelijke toegangen, geen constructies of verhardingen toegestaan en als tuin aan te leggen.

-Bouwwrije voortuinstrook: (groen dun gearceerd) behoudens de noodzakelijke toegangen tot het gebouw, geen constructies of verhardingen toegestaan en als tuin aan te leggen.

-Verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.

-Beplantingen: om het groene karakter van de omgeving te vrijwaren, dient het kappen van bomen tot een minimum beperkt te blijven. De te kappen bomen dienen op plan aangeduid en benoemd te worden. Op elk perceel dient per 100 m<sup>2</sup> van de niet bebouwde of verharde oppervlakte minimaal 1 inlandse, hoogstam loofboom aangeplant te worden (aan te duiden met soortnaam op plan), tenzij een voldoende aantal duurzame bomen na bebouwing van het perceel kan behouden blijven. De te behouden bomen dienen bij eventuele latere kap vervangen te worden door een inlandse, hoogstam loofboom. De aangeplante bomen dienen volwaardig uit te groeien en dusdanig gehandhaafd te worden.

Advies van Natuur en Bos : 2/8/2013. Voor dit dossier is geen adviesvereiste aan ons Agentschap en geeft dan ook geen advies. Het bosdecreet is niet van toepassing.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten 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 deze vogelsoorten (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 15 maart — 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

-Erfscheidings: uit te voeren met levende hagen (eventueel in combinatie met paal en draad).

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

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

#### **Wateroets:**

-Wateroets: Het voorliggende project ligt in de nabijheid van (wel in) een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van de te vergunnen projecten zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige te vergunnen constructies zijn, niet te verwachten. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening.

#### **Conclusie:**

**Gunstig**, voor erkenning bouwgrond voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en ontbossen van het perceel om te bouwen.

Bij de definitieve aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient: -gratis grondafstand van de voorliggende weg te gebeuren en dit over een oppervlakte van +/- 106m<sup>2</sup> (zie bijgevoegd aangepast plan geel ingekleurd)

Volgende stedenbouwkundige voorschriften en het aangepaste plan dienen worden gevolgd:

-Strook voor hoofdgebouwen: (roze omljnd)

-Voorgevel: de voorgevelbouwlijn ligt op 10m uit de as van de weg. Er wordt hier een rooilijnbreedte van 8m voorgesteld. De achteruitbouwstrook bedraagt dus 6 meter.

-Achtergevel op minimum 8 meter en max. 15 meter uit de voorgevelbouwlijn.

-Voorgevelbreedte min. 8 meter en max. 2/3 van de perceelbreedte 17,6 meter, te meten op de voorgevelbouwlijn.

-1 zijgevel op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens

-Bouwhoogte: te meten van het wegniveau ter hoogte van de as van de weg tot de kroonlijst, 4,5 meter (bij schuin dak, beperkte dakkapellen toegelaten)

-Dakvorm: schuin of plat

-Materialen: alle gevels uit te voeren in duurzame materialen.

-Achtertuinstrook (groen omljnd) (vanaf 25 meter uit de as van de weg en minimaal 10 meter ten opzichte van de achterperceelsgrens) en als tuin aan te leggen.

- Behoudens 1 tuinhuisje van 10 m<sup>2</sup> en terras, geen constructies, bijgebouwen (omwille van de geringe bouwdiepte) of verhardingen toegelaten.
- tuinhuisjes op te richten op minimaal 2 meter van alle perceelsgrenzen en min. 5 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een max. kroonlijsthoogte van 3m en max. nokhoogte van 4,5 m.
- Bouwwrije zijtuinstrook: (groen breed gearceerd) min. 3 meter breedte. Behoudens de noodzakelijke toegangen, geen constructies of verhardingen toegestaan en als tuin aan te leggen.
- Bouwwrije voortuinstrook: (groen dun gearceerd) behoudens de noodzakelijke toegangen tot het gebouw, geen constructies of verhardingen toegestaan en als tuin aan te leggen.
- Verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.
- Beplantingen: om het groene karakter van de omgeving te vrijwaren, dient het kappen van bomen tot een minimum beperkt te blijven. De te kappen bomen dienen op plan aangeduid en benoemd te worden. Op elk perceel dient per 100 m<sup>2</sup> van de niet bebouwde of verharde oppervlakte minimaal 1 inlandse, hoogstam loofboom aangeplant te worden (aan te duiden met soortnaam op plan), tenzij een voldoende aantal duurzame bomen na bebouwing van het perceel kan behouden blijven. De te behouden bomen dienen bij eventuele latere kap vervangen te worden door een inlandse, hoogstam loofboom. De aangeplante bomen dienen volwaardig uit te groeien en dusdanig gehandhaafd te worden.
- Erfscheidings: uit te voeren met levende hagen (eventueel in combinatie met paal en draad).

## Ondertekening

Putte, 07/10/2013

i.o.

De Secretaris

L. VERBIST



De Burgemeester

C. DE VEUSTER