



Uittreksel uit het register der beraadslagingen
Van het SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 10 mei 2022

Aanwezig: Tom De Vries, Burgemeester;
Eddy Soetewey, Ellen Brits, Steven Mattheus, Schepenen;
Anne Troch, Schepen - voorzitter BCSD;
Harry Van Royen, Algemeen Directeur wnd.

Verontschuldigd: Sven Van Gysel, Schepen
Afwezig:

Beslissing omgevingsvergunningsaanvraag - Verkaveling - Pastorijgang/ Oud Begijnhof - 874.03

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket	OMV_2022011943
Referentie gemeente	083/64
Projectnaam	Niel Verkaveling Begijnhof
Ligging	Afdeling 11030, sectie A, perceel 275D, 319A2, 319X, 620A, 620D, 621A, 621B

Bovenvermelde aanvraag tot omgevingsvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 10/05/2022 HET VOLGENDE BESLIST:

Een vergunning wordt verleend voor een verkaveling met 2 loten voor aaneengesloten bebouwing met eengezinswoningen onder volgende voorwaarde:

- De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgelegd in de adviezen van de adviesinstanties worden strikt nageleefd:
 - Fluvius system operator (31/03/2022)

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket

(<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of na afspraak met de dienst vergunningen van de gemeente tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van .

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2022011943;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Elke natuurlijk persoon of rechtspersoon stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2022011943" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2022011943

Dossiernummer: 083/64

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

De aanvraag ingediend door Jo Bridts gevestigd te Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem, werd ingediend op 28/01/2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 07/02/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: Afdeling 11030, sectie A, perceel 275D, 319A2, 319X, 620A, 620D, 621A, 621B

Het betreft een aanvraag tot verkaveling Begijnhof te Niel.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden

De gemeentelijke omgevingsambtenaar verleende op 18/04/2022 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit verslag.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag 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.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot omgevingsvergunning voor Niel Verkaveling Begijnhof

Type handelingen: verkavelen van gronden

Ligging en omgeving

De percelen zijn gelegen langs de Pastorijgang in de dorpskern van Niel. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk kleinschalige eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing. De percelen zijn gelegen in het plangebied van het Gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen' en het Gemeentelijk RUP 'Centrum'.

De percelen zijn braakliggend en hebben samen een perceelsbreedte van ca. 16,17 meter aan de Pastorijgang. De totale diepte van het perceel bedraagt 39,75 meter aan de linker perceelsgrens en 40,12 meter aan de rechter perceelsgrens (Pastorijgang 4).

Aan de linkerzijde van de percelen bevindt zich een servitudeweg die de Pastorijgang verbindt met de tuinen van de aanpalende woningen en percelen. De servitudeweg werd op 13/10/2021 deels verlegd in functie van een meer optimale verkaveling van de gronden. De servitudeweg loopt van de Pastorijgang tegen de achterperceelsgrens van de percelen verder naar het aanpalend perceel Pastorijgang 4.

De linker aanpalende percelen zijn braakliggend. Op het rechter aanpalende perceel bevindt zich een eengezinswoning met 2 bouwlagen voorzien van een schuin dak.

De aanvraag

De aanvraag betreft een verkaveling met 2 loten voor aaneengesloten bebouwing met eengezinswoningen.

De eengezinswoningen worden voorzien van 2 bouwlagen met een schuin dak. De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m. De dakhelling bedraagt 45°. De minimale bouwdiepte bedraagt 9 meter. De maximale bouwdiepte bedraagt 13 meter.

2. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Gewestplan Antwerpen, goedgekeurd op: 03/10/1979, bestemming: woongebieden
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op: 19/06/2009
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: Centrum, goedgekeurd op: 26/01/2016

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'Centrum', goedgekeurd op 26 januari 2016. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan.

De aanvraag is gesitueerd binnen het gewestelijke RUP Uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3. Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen en bergruimten
- Hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

4. Historiek

- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 2004/00016, afbreken van een bouwvallige woning - Vergund

5. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17/02/2022 t.e.m. 18/03/2022. Er werden geen bezwaren ingediend.

6. Adviezen

Op 07/02/2022 werd advies gevraagd aan pidpa - riolering. Pidpa-riolering gaf op 17/02/2022 een volledig gunstig advies.

Op 07/02/2022 werd advies gevraagd aan pidpa - distributie leidingen. Pidpa-distributie leidingen gaf op 16/02/2022 een volledig gunstig advies.

Op 07/02/2022 werd advies gevraagd aan fluvius system operator - fluvius. Fluvius system operator gaf op 31/03/2022 een gedeeltelijk gunstig advies.

Op 07/02/2022 werd advies gevraagd aan proximus - proximus. Proximus gaf op 31/03/2022 een volledig gunstig advies.

Op 07/02/2022 werd advies gevraagd aan fluxys belgium - infoworks@fluxys.com. Fluxys gaf op 10/02/2022 aan geen bezwaar te hebben.

7. Project-MER

De aanvraag heeft geen betrekking op de stedenbouwkundige handelingen die beschreven staan in bijlage I, II of III van het project-m.e.r. besluit. Er moet voor de aanvraag geen project-MER worden opgemaakt. De aanvraag is volledig.

Mer-screening

Rekening houdend met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

8. Archeologienota

De aanvraag valt niet onder de projecten waarvoor volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient te worden opgemaakt.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag is gelegen binnen het Gemeentelijk RUP 'Centrum'. De gronden binnen de verkaveling zijn bestemd als zone voor renovatie (art.7) in functie van aaneengesloten bebouwing, strook voor binnenplaatsen en tuinen I (art.11) en zone voor privégroen (art.13). De rooilijn van de openbare weg is vastgelegd in het RUP. Bebouwing is toegestaan volgens profiel F, nl. bebouwing met een gabarit van 1 verdieping met schuin dak en een bouwdiepte van max. 13 m. In de zone voor privégroen is slechts beperkte bebouwing toegestaan.

Het RUP kent volgende relevante stedenbouwkundige voorschriften:

- Erfscheidingsen op het maaiveld (art.0.2.5)
 - Steeds toegelaten erfscheidingsen:
 - tegen de zij- en achterperceelsgrenzen (telkens met een hoogte van max. 2,00 m):
 - 1. hagen in streekeigen beplanting;
 - 2. groen geplastificeerde draadafsluitingen;
 - 3. een combinatie van beide
 - tegen de rooilijn en tussen de rooilijn en de bouwlijn:
 - erfscheidingsen in esthetische en duurzame materialen, met een hoogte van max. 1m, met uitzondering van poortkolommen, waarvan de maximale hoogte 1,5 m bedraagt
 - een geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (max. hoogte 1,5 m) kan hier eveneens toegelaten worden.
 - Hagen in streekeigen beplanting (max. 1,5 m hoog)
 - Groen geplastificeerde draadafsluiting (max 1,5 m hoog)
 - Andere toegelaten erfscheidingsen:
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : Een afsluitingsmuur in baksteen of hout is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m en een maximumdiepte van 4 m.
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing, behalve de kopgebouwen
Afsluitingsmuur in baksteen of hout met een maximum hoogte van 2m is toegelaten op alle perceelsgrenzen. Afsluitingen langs gewestwegen dienen te voldoen aan de vigerende wetgeving van het Vlaams gewest

De verkavelingsvoorschriften laten toe om een houten afsluiting te voorzien op de perceelsgrenzen en op de rooilijn. Dit vormt een afwijking op het RUP.

- De voorgevel wordt voorzien op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan (art.1.2.1)

De verkavelingsvoorschriften laten toe om de voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw in te planten op de rooilijn/ bouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplanplan. Er kan in beperkte mate ingesprongen worden t.o.v. de rooilijn/bouwlijn. De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.o.v. de voorbouwlijn voor de inkom of een beperkte private ruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten. Deze versoepeling van de voorschriften is te verantwoorden uit esthetische en functionele redenen. Dit vormt een afwijking op het RUP.

- Gevelsteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren, die vrij blijven, moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien. (art. 7.2.5)

De verkavelingsvoorschriften laten toe om sierpleisterwerk en natuursteen te voorzien als esthetisch gevelmateriaal. Dit vormt een afwijking op het RUP.

- Bouwhoogte en dakvorm overeenkomstig bouwprofiel F van woningen (art. 7.2.4/ 5)

In de zone met indicatieve aanduiding 'gelijkvloers bouwvolume' wordt louter een gelijkvloers bouwvolume voorzien. Dit vormt een afwijking op het RUP.

De aanvraag is gelegen binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op: 19/06/2009. Het GRUP omvat geen nadere inrichtingsvoorschriften waar de omgevingsvergunningsaanvraag tot het verkavelen aan dient te worden afgetoetst.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP 'Centrum'.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Volgens artikel 4.4.1. van de VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een RUP met betrekking tot onder meer de inplanting van constructies, de afmeting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit het gemeentelijk RUP 'Centrum'. Wel kan op geldige wijze van de stedenbouwkundige voorschriften worden afgeweken.

De legaliteitsbeoordeling is positief.

Wegenis

De rooilijn van de openbare wegenis is vastgelegd in het RUP. Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op de aanleg, de wijziging, de verplaatsing of de opheffing van een gemeenteweg.

Watertoets

Overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Voorliggend project heeft geen betrekking op het oprichten van constructies, maar op het verkavelen van 2 loten voor aaneengesloten bebouwing met eengezinswoningen. De watertoets is niet van toepassing.

De mogelijke effecten van de verkaveling op het watersysteem zijn te verwachten in functie van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Het bouwen van woningen en het aanleggen van verhardingen veroorzaken een toename van de hoeveelheid verharde oppervlakte, met als gevolg een beperking van de infiltratie. De toegelaten bebouwing blijft in oppervlakte beperkt. Van de tuin mag slechts 5% bebouwd worden.

De verharding in de tuin wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot gebouwen, parkeerruimte en open terrasaanleg aansluitend aan de woning.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is onverminderd van toepassing.

De aanvraag ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De aanvraag voor het verkavelen van de gronden voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Natuurtoets

Voorliggende aanvraag is niet gelegen in de directe nabijheid van een VEN-gebied, habitatgebied of vogelrichtlijngebied. Bovendien is de aanvraag niet gelegen in een biologisch waardevolle zone.

Gezien de aard, de omvang en de omgeving van de aanvraag is het weinig waarschijnlijk dat de aanvraag vermijdbare schade aan natuurwaarden zou doen ontstaan. Hieruit volgt dat de opmaak van een natuurtoets niet vereist is.

Erfgoed-/archeologietoets

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op een constructie die werd opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De opmaak van een erfgoedtoets is bijgevolg niet vereist.

Mobiliteit

Voorliggende aanvraag blijft onder de benedengrenzen zoals vooropgesteld door het Richtlijnenhandboek. De opmaak van een mobiliteitstoets is bijgevolg niet relevant.

Toegankelijkheidstoets

Voorliggende aanvraag valt niet onder het BVR artikel 2 tot 10 (BVR d.d. 5 juni 2009). De bepalingen uit de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid zijn bijgevolg niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Voorliggende aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid d.d. 27 maart 2009.

Scheidingsmuren

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derde.

Het aangevraagde heeft betrekking op het verkavelen van een grond voor twee loten voor aaneengesloten bebouwing. Op lot 2 kan een gebouw worden opgericht tegen een bestaande scheidingsmuur. Tijdens het openbaar onderzoek werd geen bezwaar ingediend.

Milieuaspecten

Voorliggende aanvraag heeft slechts betrekking op stedenbouwkundige handeling. Het onderzoeken van de milieuaspecten is bijgevolg niet van toepassing.

Bespreking openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 17/02/2022 tot 18/03/2022.

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van pidpa - riolering afgeleverd op 17/02/2022 luidt volledig gunstig

Het advies van pidpa - distributie leidingen afgeleverd op 16/02/2022 luidt volledig gunstig

Het advies van fluvius system operator - fluvius afgeleverd op 31/03/2022 luidt gedeeltelijk gunstig

Het advies van proximus - proximus afgeleverd op 31/03/2022 luidt volledig gunstig

Het advies van fluxys belgium - infoworks@fluxys.com afgeleverd op 10/02/2022 luidt geen bezwaar

Goede ruimtelijke ordening

De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden,... tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De VCRO stelt in art. 4.3.1. dat een vergunning wordt geweigerd wanneer ze niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van onder meer de volgende beginselen: functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De VCRO stelt in art. 4.3.1. dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag is gelegen binnen een gebied dat geordend wordt door gemeentelijk RUP Centrum. Het RUP omvat voorschriften die de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeven (functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van gemeentelijk RUP Centrum.

- De verkavelingsvoorschriften laten toe om een houten afsluiting te voorzien op de perceelsgrenzen en op de rooilijn. Dit vormt een afwijking op het RUP.
- De verkavelingsvoorschriften laten toe om de voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw in te planten op de rooilijn/ bouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Er kan in beperkte mate ingesprongen worden t.o.v. de rooilijn/bouwlijn. De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.o.v. de voorbouwlijn voor de inkom of een beperkte private ruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten. Deze versoepeling van de voorschriften is te verantwoorden uit esthetische en functionele redenen. Dit vormt een afwijking op het RUP.
- De verkavelingsvoorschriften laten toe om sierpleisterwerk en natuursteen te voorzien als esthetisch gevelmateriaal. Dit vormt een afwijking op het RUP.
- In de zone met indicatieve aanduiding 'gelijkvloers bouwvolume' wordt louter een gelijkvloers bouwvolume voorzien. Dit vormt een afwijking op het RUP.

Het voorzien van een houten afsluiting geldt als een afsluiting in kwaliteitsvol materiaal. In alle redelijkheid kan worden verondersteld dat hierdoor geen nadelige impact op de omgeving zal optreden. Het toelaten van een houten afsluiting op de perceelsgrenzen is naar visueel-vormelijke elementen dan ook aanvaardbaar.

Het beperkt inspringen t.o.v. de rooilijn is aanvaardbaar zolang het inspringen gebeurd op eigen terrein. Dit laatste wordt verzekerd door VCRO art. 4.3.8. Het beperkt inspringen op eigen terrein onderbreekt de bouwlijn van de straat niet. De inplanting is naar ruimtegebruik aanvaardbaar. Sierpleisterwerk geldt als een esthetisch en duurzaam materiaalgebruik. Het gebruik van sierpleister is, naar visueel-vormelijke elementen, aanvaardbaar

In de zone met indicatieve aanduiding 'gelijkvloers bouwvolume' wordt louter een gelijkvloers bouwvolume voorzien. Dit vormt een afwijking op het RUP. Er wordt een afwijking gevraagd voor wat betreft de afmeting van constructies (kroonlijsthoogte) en voor wat betreft de dakvorm (plat dak in plaats van hellend dak). Het voorzien van een lager volume met plat dak, naast het hoofdvolume is

aanvaardbaar naar schaal en visueel-vormelijke elementen. Een gebouw dat voldoet aan de voorgestelde voorschriften in inpasbaar in de omgeving. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat een gelijkvloers bouwvolume aanvaardbaar is op de voorgestelde locatie.

De aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Gunstig advies voor een verkaveling met 2 loten voor aaneengesloten bebouwing met eengezinswoningen onder volgende voorwaarde.

- De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgelegd in de adviezen van de adviesinstanties worden strikt nageleefd:
 - Fluvius system operator (31/03/2022)

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 10/05/2022

-
- 1) De aanvraag ingediend door Jo Bridts gevestigd te Doornardstraat 60 te 2160 Wommelgem, wordt vergund onder volgende voorwaarde:
 - a) De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgelegd in de adviezen van de adviesinstanties worden strikt nageleefd:
 - i) Fluvius system operator (31/03/2022)

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

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

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

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde*

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

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

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

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde 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.

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

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

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

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

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 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 beroepsindiener;

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) 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 dossiertak door elke natuurlijk persoon of rechtspersoons;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 10/05/2022 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

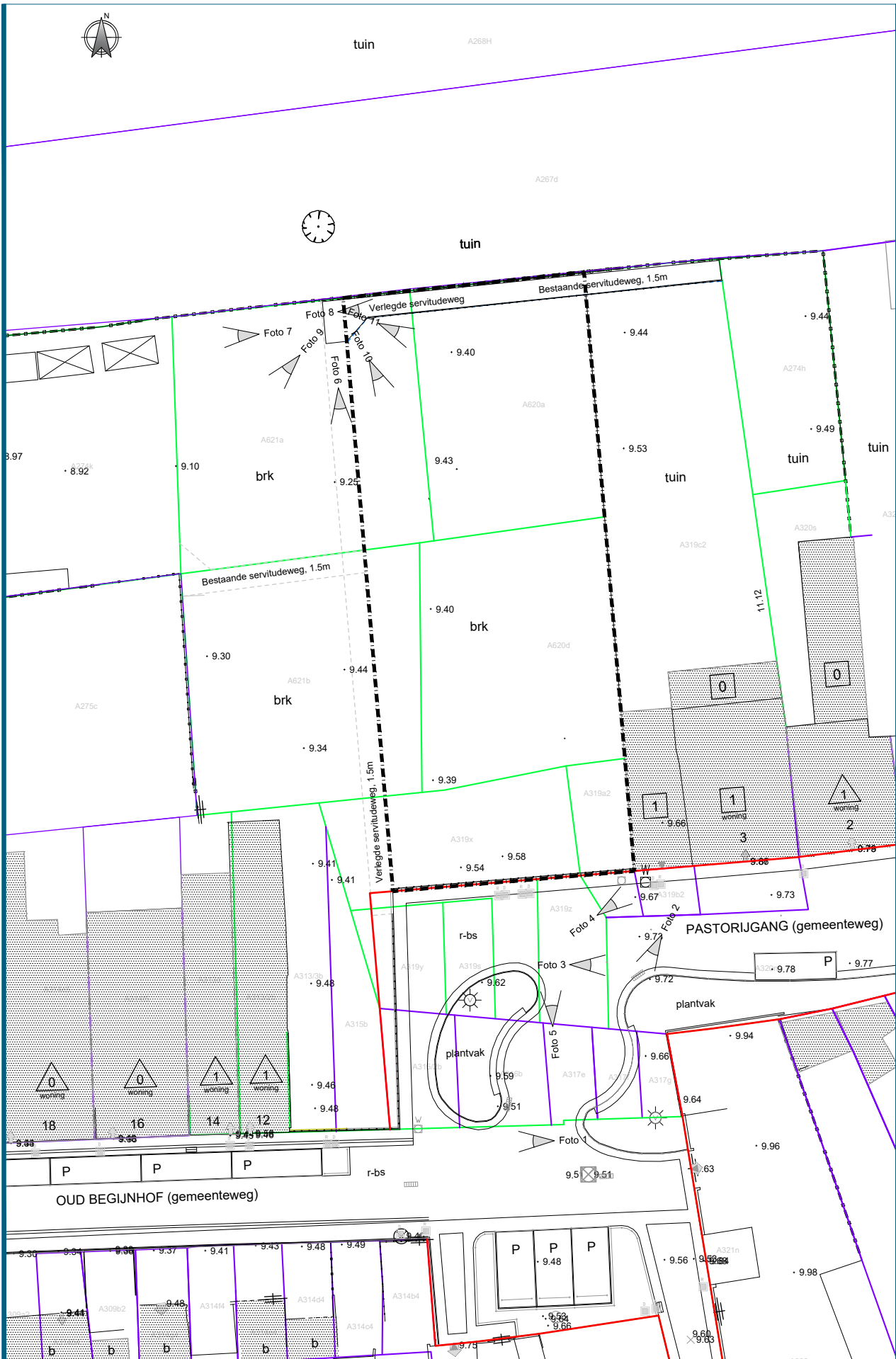
Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

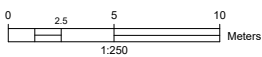
Meer informatie nodig?

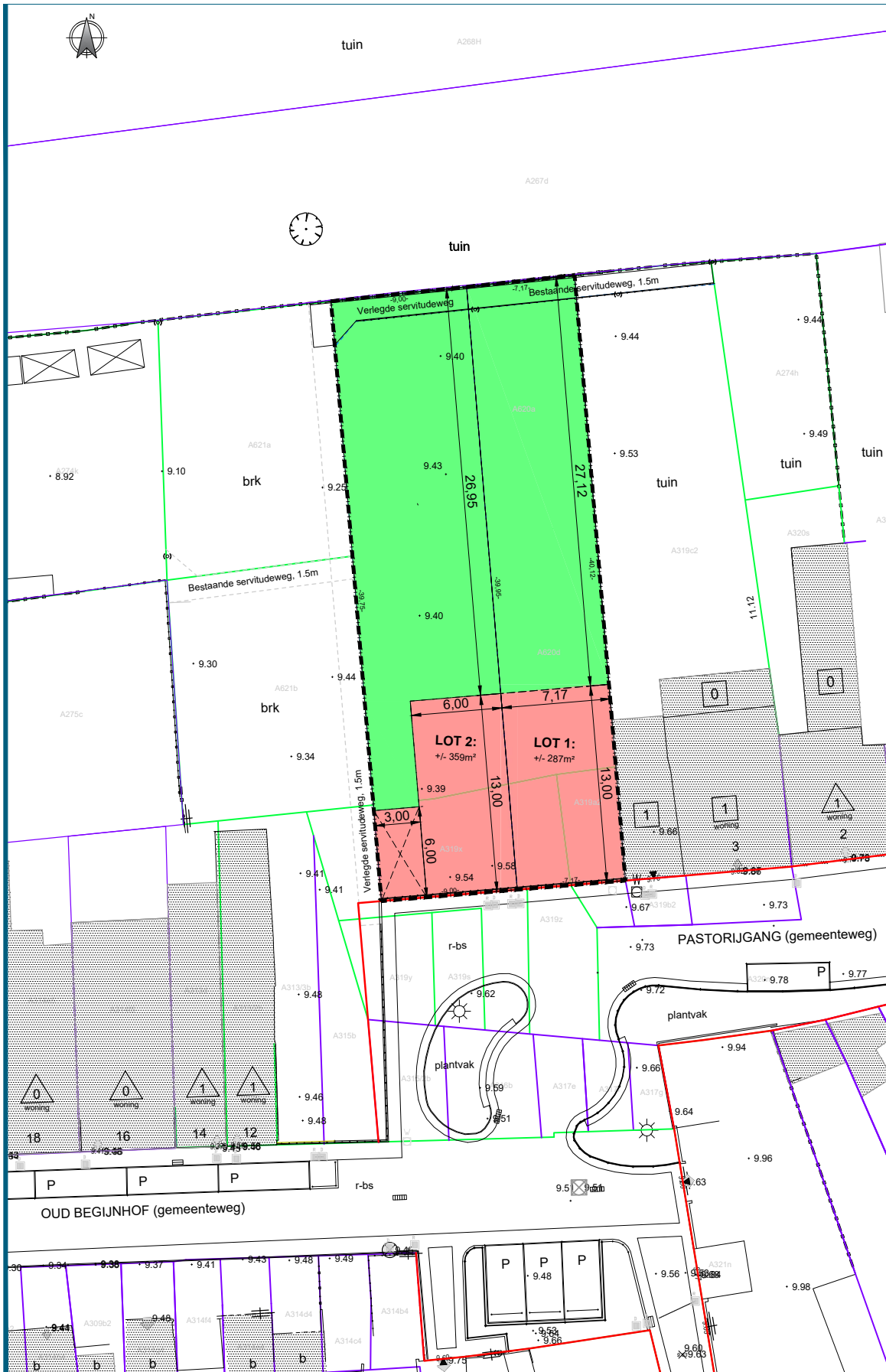
Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

Namens het college van burgemeester en schepenen:

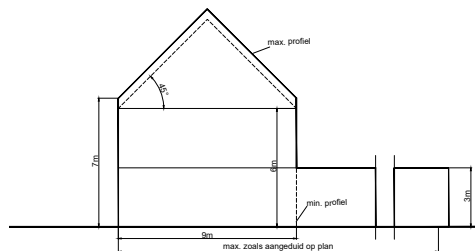
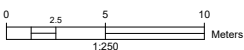


Alle maten in meter.





Alle maten in meter.



LEGENDE BESTAANDE TOESTAND

NATUURLIJKE ELEMENTEN



BOOM

GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES



GEBOUW



AFSLUITING DRAAD



AFSLUITING HEKKEN (hout, metaal)



AFSLUITING BETONPLATEN



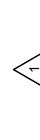
POORT



DORPEL GARAGE / OPRIT



DEURDORPEL GEBOUW / HOPPAD

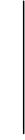


BOUWVOLUME MET SCHUIN DAK + AANTAL VERDIEPINGEN

r-bs

RODE BETONSTRAATSTENEN

ELEMENTEN EN UITRUSTING WEGEN



RAND STRAAT

r-bs

RODE BETONSTRAATSTENEN



STRAATKOLK



INSPECTIEPUT



VERLICHTINGSPAAL



HUISAANSLUITING RWA



HUISAANSLUITING DWA

LEGENDE BESTEMMINGEN



GOEDGEKEURDE ROOILIJN



ONTWORPEN PERCEELSGRENS



GRENS VERKAVELING

GRENZEN EN MERKPALEN



GEMETEN PERCEELSGRENS



KADASTRALE PERCEELSGRENS

168E10

KADASTRALE NUMMER



AANDUIDING FOTO + VOLGNUMMER

ART. 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING



INDICATIEVE AANDUIDING
GELUKVLOERS BOUWVOLUME

ART. 1: ZONE VOOR TUIN



NUTSLEIDINGEN

Alle nutsleidingen zijn aanwezig langsheen de Pastorijgang

Gemeente Niel
Verkaveling Begijnhof
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier NIE002.01

Opdrachtgevend bestuur
Gemeentebestuur van Niel



December 2021

Provincie: Antwerpen

Gemeente Niel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Niel
Dorpsstraat 26
2845 Niel
Tel. 03/451.11.10

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer NIE002.01

Opgemaakt: 23.12.2021
Aangepast:

Inhoud

0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen	4
0.1. Terminologie	4
0.2. Algemeen geldende voorschriften	6
0.2.1. Dakvensters, dakvlakvensters	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.2. Dakterrassen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.3. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw ..	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.4. Efscheidingen op het maaiveld	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.5. Hellende op- en afritten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.6. Stedenbouwkundige aanvragen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.7. Overige technische bepalingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.8. Waterbeheer	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.9. Beeldkwaliteit/architectuur	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.10. Reliëfwijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
0.2.11. Duurzaamheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing	13
1.1. Bestemmingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2. Inrichting	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2.1. Bebouwing	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 2: Strook voor binnenplaatsen en tuinen I	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1. Bestemming	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2. inrichting	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.3. Plaatsing van de bijgebouwen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4. Bouwhoogte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.5. Welstand van de gebouwen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.6. Aanleg van de strook	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw

Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

2. Balkon

Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.

3. Bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

4. Bijgebouw

Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat als functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

5. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

6. Bouwlijn

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

7. Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

8. Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

9. Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

10. Detailhandel en kleinhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

11. Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt.

12. Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

13. Gemeenschapsuitrusting en gemeenschapsvoorziening

Het is een voorziening die bestemd is voor het publiek, die door het publiek kan worden gebruikt, of ervoor toegankelijk is of ten dienste staat van het publiek.

Hiervoor komen in aanmerking alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties, openbare nutsbedrijven, alsook alle openbare instellingen met een dienstverlenend karakter.

Hieronder wordt verstaan de niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociale medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, socio-culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, serviceflats voor bejaarden, enz.).

14. Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

15. Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.

19. Hoofdgebouw

Gebouw, dat, gelet op de bestemming, als het primaire bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd

16. Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

17. Kopgebouw

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

18. Luifel

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

19. Private diensten

Diensten aan de bevolking die niet aangeboden worden door de overheid zoals bv. een kapper, een pedicure, ...

20. Scheidsmuur

Gevel aan een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

21. Schilddak

Dak gevormd door 4 schuine dakvlakken.

22. Uitbouw

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

23. Uitsprong

Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

24. Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

25. Vrijstaande gevel

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

26. Woning

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin

0.2. Algemeen geldende voorschriften

Dakvensters en dakvlakvensters

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	<p>Dakvensters:</p> <ol style="list-style-type: none">1. gevallen waarin oprichting is toegelaten :<ul style="list-style-type: none">- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten- op het driehoekig dakvlak van een schilddak : steeds verboden.- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.2. plaats van oprichting : op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.3. afmetingen :<ul style="list-style-type: none">- maximum breedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m- maximum hoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw. <p>Dakvlakvensters:</p> <ul style="list-style-type: none">- Toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot maximum 25 % van het dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.- Op minimum 1 m afstand van de begrenzingen van het dakvlak.

Dakterrassen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	<ul style="list-style-type: none">- Dakterrassen in het dakvlak, zijn enkel toegelaten indien de breedte 2/3 van de gevelbreedte niet overtreft en wanneer ze worden voorzien op minimum 1,9 m afstand van de begrenzingen van het dakvlak. De borstwering van het terras moet gelegen zijn binnen het maximale dakvolume (en mag dus niet boven het maximale dakvlak uitsteken).- Een dakterras op het platte dak van een onderliggende bouwlaag is toegestaan op voorwaarde dat er 1,90m afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. Terrassen kunnen echter worden ingericht tot op de zijkavelgrens indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">a. De bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras overschrijdt niet de toegestane bouwdiepteb. Op de zijkavelgrens wordt een zichtscherm opgetrokken in materialen in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen

Uitsprongen uit het gevelvlak

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	<ol style="list-style-type: none">1. Uit de voorgevel :<ol style="list-style-type: none">a. erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.b. luifels : maximum uitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>op minstens 0,5 m van het verlengde van elke scheidingsmuur.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Uit de vrijstaande zijgevel: geen uitsprongen toegelaten 3. Uit de achtergevel : <ol style="list-style-type: none"> a. terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens. b. erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.

Erfscheidings op het maaiveld

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform het RUP centrum. Als afwijking wordt de plaatsing van houten afsluitingen toegestaan op de perceelsgrenzen. Erfscheidings in betonplaten worden expliciet verboden om esthetische redenen.</p>	<p>Toegelaten erfscheidings met een maximum hoogte van 2m:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. hagen in streekeigen beplanting; 2. groen geplastificeerde draadafsluitingen; 3. een combinatie van beide 4. houten afsluitingen <p>Een afsluitingsmuur in baksteen of hout met een maximumhoogte van 2m is toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot op een diepte van 4 m achter achtergevel .</p> <p>Erfscheidings in betonplaten worden verboden.</p>

Hellende op- en afritten

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	Hellende op- en afritten zijn uitsluitend toegelaten in de strook voor hoofdgebouwen, in functie van het bereiken van ondergrondse autobergplaatsen. De hellende op- en afritten mogen over een afstand van 5 m vanaf de rooilijn slechts een helling hebben van maximum 4 %.

Stedenbouwkundige aanvragen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	Bij elke stedenbouwkundige aanvraag zal een plan van de bestaande toestand worden gevoegd met aanduiding van de bestaande hoogstammige bomen op het betrokken perceel en deze op een afstand van maximum 5 m buiten het perceel met vermelding van de aard van de beplanting en de te nemen beschermingsmaatregelen voor de bomen bij de bouwwerken.

Nutsvoorzieningen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	Het oprichten van kleinschalige gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones voor zover rekening wordt gehouden met de hoofdbestemmingen van het gebied. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Beeldkwaliteit/architectuur

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Toevoegen van principes rond beeldkwaliteit ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit	<p>De bouwvolumes dienen een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p> <p>Installaties Energiebesparende installaties (zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen en dergelijke) zijn toegelaten op het schuine dakvlak. Op platte daken zijn energiebesparende installaties toegestaan voor zover max. 1 m boven de dakrand uitsteken..</p>

Reliëfwijzigingen

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP centrum	Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Duurzaamheid

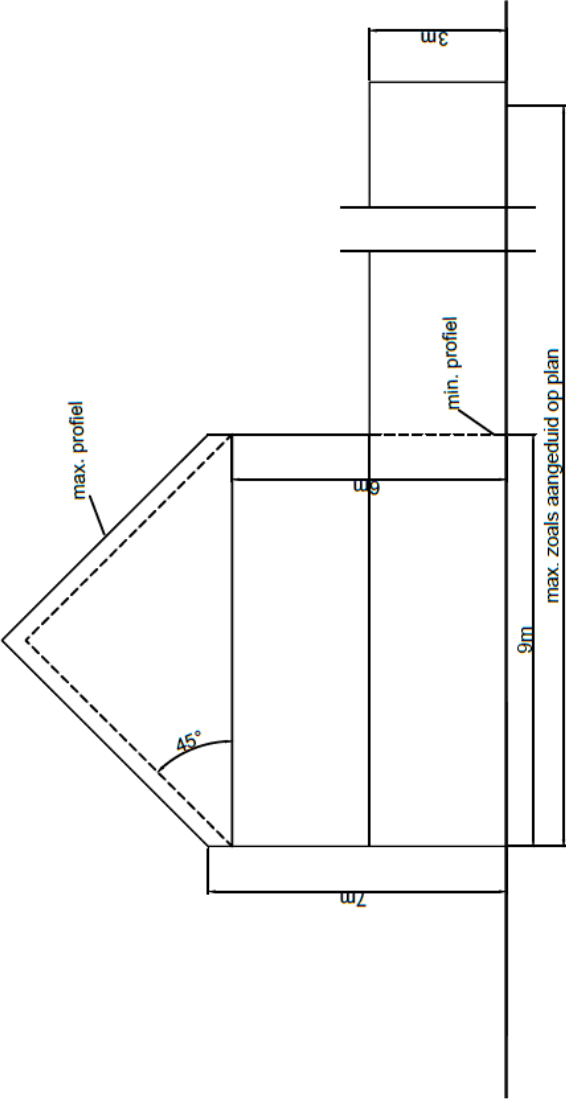
Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Toevoegen van principes van duurzaamheid aan de voorschriften	<p>Bij het bouwen moet een rationeel energieverbruik worden nagestreefd via het beperken van energieverliezen (grote compactheid, vermijden koudebruggen, doelmatig en gezond isoleren), het gebruik van passieve zonne-energie (optimale oriëntatie van warmtebehoevende ruimtes), het gebruik van energiebronnen met kleine milieulast of hernieuwbare bronnen en energiebesparende toestellen en technieken.</p> <p>Bij het bouwen en de organisatie van waterhuishouding moet maximaal gestreefd worden naar een gesloten kringloop via maximaal gebruik van hemelwater, een minimale afvalwaterproductie, lokale infiltratie van hemelwater en via zuinig waterverbruik.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Inzake materiaalgebruik moet het gebruik van bio-ecologische bouwmaterialen zoveel mogelijk nagestreefd worden. Deze zijn gemaakt van (bijna) onuitputtelijke natuurlijke grondstoffen van plantaardige, dierlijke en/of minerale oorsprong. Ze bevatten geen of zo weinig mogelijk chemische toevoegstoffen en belasten het milieu zo min mogelijk waardoor ze ook onschadelijk zijn voor de gezondheid.</p>

Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	<p>1. Bestemming Hoofdbestemming Ééngesinswoning. Nevenbestemming Vrije beroepen, detailhandel, horeca (met uitzondering van bar-dancing), gemeenschapsuitrusting, privé en openbare diensten, kantoren.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	<p>1. Inrichting 1.1 Bebouwing a) Aaneengesloten. b) Wanneer er op het gelijkvloers een andere bestemming dan woongelegenheid gerealiseerd wordt, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang verplicht naar de wooneenheden die niet horen bij de betrokken niet-woonbestemming.</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.o.v. de voorbouwlijn/rooilijn voor de inkom of een beperkte private ruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p>	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>a) Voorgevel: op de rooilijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Er kan in beperkte mate ingesprongen worden t.o.v. de rooilijn.</p> <p>b) Vrijstaande achtergevel : overeenkomstig het bouwprofiel en binnen de strook voor aaneengesloten bebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Bouwprofiel</p> 

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omdat lot 2 aan de westkant aansluit op een servitudeweg en de bouwdiepte er beperkt is tot 6 m, kan langs tegen deze perceelsgrens ook een gelijkvloers volume opgericht worden.</p>	<p>a) Minimale voorgevelbreedte: de volledige perceelsbreedte langs de rooilijn b) Bouwhoogte : Gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig het bouwprofiel In afwijking van het voorgeschreven bouwprofiel kan op lot 2 een gelijkvloers volume gerealiseerd worden in de zone die indicatief is aangeduid op het verkavelingsplan. Dit volume kan naast de bestemmingen vermeld in art.1 ook ingericht worden als autobergplaats of carport. De bouwhoogte bedraagt max. 3,5m.</p> <p>c) Bouwdiepte : Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig het bouwprofiel</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>a) Dakvorm: Overeenkomstig het bouwprofiel met noklijn evenwijdig met de bouwlijn</p> <p>b) Materialen: 1. Gevels : gevelsteen in harmonie met de omgeving; geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels. Het gedeelte van de nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien. Muurgedeelten in sierpleisterwerk of in natuursteen in harmonie met de omgeving worden eveneens toegelaten. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal, zoals bijvoorbeeld leien.</p> <p>2. Schuine daken : - ofwel pannen, - ofwel rechthoekige, donkerkleurige leien, in horizontale rijen - ofwel zink</p> <p>c) Garagepoort in de voorgevel :</p>

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Een garage in de voorgevel is toegelaten voor woningen met een gevelbreedte groter dan 6 m, mits de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 3 m. Voor woningen met een gevelbreedte van meer dan 9 m wordt de garagepoort(en) beperkt tot max. 1/3 van de gevelbreedte. De bouw van een garage in de woning kan door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden om verkeerstechnische en/of verkeersveiligheidsredenen, en omwille van het vrijwaren van de infrastructuur van het openbaar domein.</p> <p>1.2 Aanleg van de strook De delen van de strook die niet bebouwd worden met het hoofdgebouw worden aangelegd als tuin.</p>
	<p>2.</p>

Artikel 2: Zone voor tuin

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	2. Bestemming Groene ruimten, sier- en moestuinen.
Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Conform het RUP Centrum	3. Bebouwing Enkel constructies in functie van de zone zijn toegelaten : a) serres voor bloemen- of groenteteelt : max. oppervlakte : 20 m ² max. nokhoogte : 3 m b) tuinhuisjes : max. oppervlakte : 16 m ² max. nokhoogte : 3 m c) openlucht zwembaden met een maximale oppervlakte van 75 m ² per perceel. d) materialen : esthetisch en constructief verantwoord in harmonie met de omgeving e) serres en tuinhuisjes dienen geplaatst op min. 1 m van de perceelsgrenzen en op minimum 23 m uit de rooilijn, openlucht zwembaden op minimum 2 m van de perceelsgrenzen. Van deze zone mag per perceel max. 5 % bebouwd worden, zwembaden niet inbegrepen 4. Aanleg van de strook

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform het RUP Centrum</p> <p>Verhardingen worden bijkomend beperkt tot strikt noodzakelijke.</p>	<p>De strook dient als groene ruimte, sier- of moestuin te worden aangelegd en als dusdanig voortdurend in stand gehouden. Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Alleen het gedeelte dat strikt noodzakelijk als toegang tot de gebouwen en als parkeer ruimte wordt aangewend en de open terrasaanleg aansluitend met de woning mag verhard worden.</p>

Handtekening(en)