



college van burgemeester en schepenen

Zitting van 25 oktober 2019

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsontwikkeling / Vergunningen

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:

de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Karim Bachar, schepen

71	2019_CBS_08644	Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met nieuwe wegen en/of grondafstand - OMV_2019051940. District Berendrecht-Zandvliet-Lillo. Zoutestraat 210 en De Keyserhoeve 12-13 - Goedkeuring
----	----------------	--

Motivering

Aanleiding en context

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, die behandeld wordt volgens de gewone procedure van het Omgevingsvergunningendecreet.

Projectnummer: **OMV_2019051940**
Gegevens van de aanvrager: **Stefan Van Herwegen met als contactadres Guido Gezellelaan 110 te 2640 Mortsel**
Eigenaars: **Maria Melsen met als adres De Keyserhoeve 14 te 2040 Antwerpen**
Ligging van het project: **Zoutestraat 210, De Keyserhoeve 12-13 te 2040 Zandvliet (Antwerpen)**
Kadastrale gegevens: **afdeling 20 sectie C nrs. 260L, 261P en 262D**
Vergunningsplichten: **verkavelen van gronden**
Voorwerp van de aanvraag: **verkavelen van een terrein in 3 loten voor woningbouw, een servitude en een strook grond te voegen bij het openbaar domein**

Omschrijving aanvraag

Huidige toestand

Het eigendom ligt in het dorpscentrum van Zandvliet. Het te verkavelen terrein heeft een oppervlakte van 1.525 m². Het grenst aan de westzijde aan de Zoutestraat en aan de oostzijde aan De Roet. Aan de noordzijde liggen de tuinen van woningen en een hotel, aan de zuidzijde staat een woning met tuin.



De woning op het adres Zoutestraat 208 is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. Het is een halfopen bebouwing, afgewerkt met grijze gevelsteen en zwarte pannen. Ook het merendeel van de woningen verderop in de Zoutestraat is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. De Zoutestraat is een uitgeruste weg, voorzien van alle nutsvoorzieningen. Aan weerszijden ligt er een voetpad in betonstraatstenen. Ter hoogte van het te verkavelen terrein is het voetpad eerder smal. De rijbaan is uitgevoerd in asfalt met aan beide zijden een fietsuggestiestrook.

Het hotel en twee van de drie woningen in De Keyserhoeve tellen twee bouwlagen en een schuin dak. De woning op de hoek met de Zoutestraat is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. De gevels zijn afgewerkt met gevelsteen.

De Roet is een 3 meter brede weg uitgevoerd in betonstraatstenen. De weg is niet bedoeld voor doorgaand gemotoriseerd verkeer en biedt toegang tot enkele garages.

Het terrein is bebouwd. Er staat een woning, Zoutestraat 210, aan de straatzijde opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. Er staan meerdere bijgebouwen op het terrein. Tussen de woning op Zoutestraat 210 en de hoekwoning met De Keyserhoeve liggen tuinen begrensd door een tuinmuur in de Zoutestraat. Aan De Roet wordt het terrein begrensd door een haag. Er staan enkele losstaande bomen. Verder is het terrein aangelegd met een groot grasperk, hagen en struiken. Er zijn geen markante hoogteverschillen.

Inhoud van de aanvraag

- opdelen van een terrein met een oppervlakte van 1.525 m² in:
 - lot 1, bestemd voor woningbouw, halfopen bebouwing, met een oppervlakte van 384,42 m² en een straatbreedte van 13,59 meter;
 - lot 2, bestemd voor woningbouw, gesloten bebouwing, met een oppervlakte van 399,38 m² en een straatbreedte van 6,91 meter;
 - lot 3, bestemd voor woningbouw, halfopen bebouwing, met een oppervlakte van 626,03 m² en een straatbreedte van 10,16 meter;
 - lot 4, een servitude, recht van doorgang, met een oppervlakte van 89,74 m²;
 - lot 5, een strook grond met een oppervlakte van 25,24 m² die kosteloos zal worden afgestaan aan stad Antwerpen;
- afbreken van de constructies op het te verkavelen terrein.

Juridische grond

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.

Regelgeving: bevoegdheid

Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. de gemeentelijke projecten;
2. andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

Aangezien verkavelingen niet voorkomen op de Vlaamse of provinciale lijst, is het college bevoegd voor de vergunning.

Fasering

Procedurestap	Datum
----------------------	--------------

Indiening aanvraag	17 april 2019
Volledig- en ontvankelijk	16 mei 2019
Start 1 ^e openbaar onderzoek	24 mei 2019
Einde 1 ^e openbaar onderzoek	22 juni 2019
Beslissing aanvaarding wijzigingsaanvraag	26 juli 2019
Start 2 ^e openbaar onderzoek	30 juli 2019
Einde 2 ^e openbaar onderzoek	28 augustus 2019
Gemeenteraad voor wegenwerken	23 september 2019
Uiterste beslissingsdatum	28 oktober 2019
Verslag GOA	21 oktober 2019
naam GOA	Katrine Leemans

Wijzigingslus

De aanvrager heeft een verzoek ingediend om zijn oorspronkelijke aanvraag te wijzigen. Dit verzoek werd aanvaard, waardoor de wijzigingen mee beoordeeld worden. De wijzigingen zijn zodanig dat er een nieuw openbaar onderzoek werd gehouden en eventuele adviezen opnieuw werden gevraagd.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan 2 openbare onderzoeken.

Ingediende bezwaarschriften en petitielijsten

Startdatum	Einddatum	Schriftelijke bezwaarschriften	Schriftelijke gebundelde bezwaarschriften	Petitie - lijsten	Digitale bezwaar - schriften
24/05/2019	22/06/2019	0	0	0	0
30/07/2019	28/08/2019	0	0	0	0

Argumentatie

De gemeenteraad besliste in zitting van 23 september 2019 (jaarnummer 543) om zijn goedkeuring te hechten aan de nieuwe rooilijn.

Het college neemt kennis van onderstaand verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Adviezen

Externe adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
AQUAFIN NV	4 juni 2019	8 juli 2019	Voorwaardelijk gunstig

AQUAFIN NV	29 juli 2019	12 september 2019	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator	16 mei 2019	12 juli 2019	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator	29 juli 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag
PROXIMUS	16 mei 2019	Geen advies ontvangen	Geen advies ontvangen
PROXIMUS	29 juli 2019	9 augustus 2019	Voorwaardelijk gunstig
TELENET	16 mei 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag	Geen tijdig advies ontvangen waardoor het geacht wordt gunstig te zijn
TELENET	29 juli 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag	Geen tijdig advies ontvangen waardoor het geacht wordt gunstig te zijn

Interne adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen
autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen	16 mei 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag
autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen	29 juli 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag
stadsontwikkeling/ energie en milieu Antwerpen	16 mei 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag
stadsontwikkeling/ energie en milieu Antwerpen	29 juli 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag
stadsontwikkeling/ mobiliteit	29 juli 2019	Geen advies ontvangen bij opmaak van dit verslag
stadsontwikkeling/ mobiliteit	16 mei 2019	4 juni 2019
stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ monumentenzorg	16 mei 2019	19 juni 2019
stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ monumentenzorg	29 juli 2019	22 augustus 2019
stadsontwikkeling/ ontwerp en uitvoering/ ontwerpers	16 mei 2019	27 mei 2019
stadsontwikkeling/ ontwerp en uitvoering/ ontwerpers	29 juli 2019	31 juli 2019

stadsontwikkeling/ vergunningen/ dienst milieuvergunningen	16 mei 2019	29 mei 2019
stadsontwikkeling/ vergunningen/ dienst milieuvergunningen	29 juli 2019	30 juli 2019

Toetsing regelgeving en beleidsrichtlijnen

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het eigendom is gelegen in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen). Het eigendom ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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. (Artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.) In gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. (Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.)

(Het gewestplan kan u raadplegen via www.ruimtelijkeordening.be, ga naar PLANNING > Plannen > Bestemmingsplan > Gewestplan.)

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- **Hemelwater:** het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder genoemd verordening hemelwater).

(De verordening hemelwater kan u raadplegen via www.ruimtelijkeordening.be, ga naar WETGEVING > Verordeningen > Hemelwater)

De verordening hemelwater is niet van toepassing op de aanvraag.

- **Toegankelijkheid:** het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid).

(De verordening toegankelijkheid kan u raadplegen via www.ruimtelijkeordening.be, ga naar WETGEVING > Verordeningen > Toegankelijkheid publieke gebouwen)

De verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

Algemene bouwverordeningen

Voetgangersverkeer: het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer (verder genoemd verordening voetgangersverkeer), en de omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

(De verordening voetgangersverkeer kan u raadplegen via www.ruimtelijkeordening.be, ga naar WETGEVING > Verordeningen)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening voetgangersverkeer.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Overwelven waterlopen: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven of inbuizen van niet geklasseerde waterlopen en waterlopen van 3de categorie (verder genoemd verordening overwelven waterlopen), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 januari 2009 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 4 juni 2009.
(De verordening overwelven waterlopen kan u raadplegen via www.antwerpen.be, zoek op ‘overwelven waterlopen’)
De verordening overwelven waterlopen is niet van toepassing op de aanvraag.
- Bouwcode: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014.
(De bouwcode kan u raadplegen via www.antwerpen.be, zoek op ‘bouwcode’)
De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de bouwcode.

Sectorale wetgeving

- MER-screening: de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, beslist of er een project-MER moet worden opgesteld. De betrokken overheid doet dat op het ogenblik van de beslissing over de ontvankelijk- en volledigheid van de vergunningsaanvraag of, bij gebreke daaraan, binnen 90 dagen na de datum van ontvankelijk- en volledigheid.
Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving besluit de toegevoegde project-MER-screeningsnota dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De nota wordt aanvaard.
- Watertoets: overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.
Het voorliggende project betreft een verkaveling en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.
- Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.
(De kwaliteitsnormen voor woningen, die in uitvoering van de Vlaamse Wooncode zijn opgemaakt, kan u raadplegen via www.wonenvlaanderen.be, zoek op ‘kwaliteitsbesluit’)
De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooncode.
- Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.
Niet van toepassing.

Omgevingstoets

Toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De verkaveling voorziet ‘wonen’ als hoofdfunctie. De omgeving betreft het historische dorpscentrum, in hoofdzaak gekenmerkt door wonen, en sporadisch gekenmerkt door lokale handel, dienstverlening en horeca. De voorgestelde woonfunctie is inpasbaar in de omgeving.

Als hoofdbestemming worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Ook zorgwonen wordt toegelaten, omdat het aantal inwoners dan slechts tijdelijk verhoogt, en het aantal woonunits niet wijzigt.

Als nevenbestemming zijn functies complementair aan het wonen toegelaten, zoals bijvoorbeeld een vrij beroep. De woonfunctie moet wel steeds de hoofdtoon aangeven.

De toegelaten functies zijn in overeenstemming met de bestemming van het terrein.

Mobiliteitsimpact

De verkaveling voorziet enkel voor lot 1 parkeren op eigen terrein. Een inpandige garage is volgens de voorschriften verplicht voor lot 1. Op lot 2 en lot 3 mag volgens de voorschriften geen inpandige garage worden voorzien.

Met oog op de parkeerproblematiek in de omgeving, zoals aangeduid in de Structuurschets titel II.5, is het verplicht om op loten 1 en 2 een inpandige garage te voorzien en om op lot 3 een openlucht parking voor 1 wagen in de zijtuin te voorzien. Het verkavelingsplan zal in die zin worden aangepast. Lot 1 versmalt met 1 meter. Lot 2 verbreed met 1 meter. Op lot 3 staat een zone aangeduid waarbinnen een parkeerplaats moet worden voorzien. Ook de voorschriften zullen worden aangepast.

De loten liggen centraal in een zoekzone met parkeerproblematiek. Vanuit de Structuurschets titel II.5 wordt gestimuleerd om een buurtparking te voorzien, om de parkeerdruk in de smalle historische straten te verlichten. Bij voorkeur wordt extra buurtparkeren voorzien bij nieuwbouwprojecten. Specifiek bij deze percelen blijkt de perceelsoppervlakte te klein om extra buurtparkeren te voorzien. Daarom is het niet voorzien van extra parking voor de buurt aanvaardbaar.

Schaal - ruimtegebruik – bouwdichtheid

De verkaveling voorziet drie bebouwbare loten:

- lot 1, bestemd voor woningbouw, halfopen bebouwing, met een oppervlakte van 384,42 m² en een straatbreedte van 13,59 meter;
- lot 2, bestemd voor woningbouw, gesloten bebouwing, met een oppervlakte van 399,38 m² en een straatbreedte van 6,91 meter;
- lot 3, bestemd voor woningbouw, halfopen bebouwing, met een oppervlakte van 626,03 m² en een straatbreedte van 10,16 meter.

De oppervlakte, de breedte en de diepte van de loten zijn vergelijkbaar met de omliggende percelen. Ze worden echter gewijzigd zoals aangeduid op het aangepast verkavelingsplan om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken (zie Mobiliteitsimpact).

Bijkomend wordt een lot 4 voorzien, dat zal dienen als achtertoegang (servitude) tot de percelen De Keyserhoeve nrs. 12, 13 en 14.

Vooraan aan de Zoutestraat wordt een deel grond, lot 5, afgestaan aan stad Antwerpen om bij het openbaar domein te voegen.

Rechts achteraan wordt een strook grond afgesplitst en aangeduid als *perceel te voegen bij lot 3 of één van de aanpalende percelen*. Ruimtelijk is het onwenselijk om een ‘restperceel’ te creëren dat ‘onbestemd’ blijft. Daarom wordt het restperceel betrokken bij lot 3, zoals aangepast op het verkavelingsplan.

De voorgestelde woningen voorzien telkens een volume met een gelijkvloerse verdieping en een zadeldak. De kroonlijsthoogte ligt op exact 4,50 meter, en de nokhoogte op maximum 9 meter. Dit gabarit is gelijkaardig aan het gabarit van de rechts aanpalende buur Zoutestraat 208, wat refereert aan de typische ‘polderarchitectuur’, en een evenwichtige harmonie in deze historische omgeving ten goede komt.

De bouwdiepte op lot 1 is gelijkvloers maximum 12 meter, en op lot 2 en 3 maximum 15 meter. De voorgevel moet op de voorgevelbouwlijn worden ingeplant, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Door de voorgevel in te planten op de voorgevelbouwlijn, ontstaan voortuintjes met een diepte van ongeveer 2 meter. Deze voortuintjes moeten ingericht worden met levende beplanting. Verharding is slechts toegelaten met oog op bereikbaarheid van de strikt noodzakelijke toegangen (garagepoort, voordeur), en een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter breed tegen de gevel.

Voor loten 1 en 3 kunnen ook in de zijtuin zuiverheidsstroken voorzien worden van maximaal 1 meter breed, aangelegd tegen de zijgevel. De zuiverheidsstroken moeten aangelegd worden met waterdoorlatende verharding. Op lot 2 en lot 3 is een zone voor bijgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan. Het is echter niet wenselijk bijgebouwen in de tuinen toe te laten. Om het groene en landelijke dorpskarakter en ook het doorzicht van en naar de open achtertuinen te bewaren, is op geen enkel lot in de achtertuinzone een bijgebouw toegelaten. Fietsstallingen dienen zoveel mogelijk inpandig voorzien te worden. Parkeerplaats in de achtertuin, en een

carport in zij- en achtertuin zijn tevens niet toegelaten. Aangezien er geen bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuin, zullen de voorschriften worden aangevuld met de bepaling dat fietsbeugels zijn toegelaten in de voortuin.

De inplanting van de bouwzones en de maximaal toegelaten footprints zorgen er, mits voorwaarden, voor dat er voldoende open ruimte aanwezig blijft. De bebouwbare oppervlaktes zijn in overeenstemming met de aanwezige bebouwing op de omliggende percelen. De toegelaten volumes sluiten volumetrisch aan bij de omliggende bestaande bebouwing.

Visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten

De gevels van de woningen moeten worden afgewerkt met bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model vanwege de ligging in CHE-gebied (woongebied met cultureel, historische en esthetische waarde). Het volume moet refereren aan de bepalende polderarchitectuur in de omgeving, zijnde een gelijkvloers met een zadeldak. Zowel het materiaal als de opbouw van de woningen zijn in harmonie met de omgeving. Vanuit de stedelijke afdeling Monumentenzorg wordt geen bezwaar geuit.

Bodemreliëf

De percelen zijn nagenoeg vlak. Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en 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 zonder overlast te creëren voor deze percelen. Percelen die aan de openbare weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de openbare wegenis op te heffen of te verkleinen.

Er zijn geen te rooien bomen.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen

Het deel grond vooraan aan de Zoutestraat, lot 5, wordt afgestaan aan stad Antwerpen, om te voegen bij het openbaar domein. Daarover gaf de stedelijke afdeling Ontwerp en Uitvoering voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden worden bij de vergunning opgelegd (behalve de voorwaarde over het hydraulisch advies, want dat werd al opgevraagd):

- de overdracht zal kosteloos en aangelegd aan de stad gebeuren;
- alle kosten verbonden aan de overdracht zijn ten laste van de aanvrager, de overlater;
- voor de aanleg zal de aanvrager contact opnemen met de dienst SW - Beheer en Onderhoud - Dienst Aanwerken Bouw;
- er zal vooraf hydraulisch advies aangevraagd worden bij de rioolbeheerder van stad Antwerpen.

Lot 5, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, maakt deel uit van het te verkavelen terrein en zal kosteloos en aangelegd worden overgedragen aan stad Antwerpen om gevoegd te worden bij het openbaar domein. Het gaat om een strook grond die over een lengte van 34,57 meter grenst aan de Zoutestraat, gelegen aan de westkant van het terrein en met een oppervlakte van 25,24 m².

Lot 5 moet worden aangelegd als voetpad, uitgevoerd met 22x22 grijze betonsteen en opsluiting met boordsteen. Het bestaand smal voetpad wordt op die manier verbreed. Zo ontstaat er voor de loten 1 tot 4 een voetpad met een breedte van 1,80 meter (inclusief de boordsteen). De rooilijn wordt verlegd naar de grens tussen de loten 1 tot 4 enerzijds en het nieuw voetpad anderzijds.

De werken zullen op kosten van de verkavelaar worden uitgevoerd door de stadsaannemer. De verkavelaar dient hiervoor contact op te nemen met de dienst stadsontwikkeling - Beheer en Onderhoud.

De achtertuinen zijn erg groot. Een terras tegen het huis, maar ook een terras in de achtertuin moet mogelijk zijn en zal geen inbreuk zijn op de groene uitstraling. De voorschriften zullen worden aangepast.

Als tuinafsluiting worden muren en schermen verboden. Enkel hagen en draad worden toegelaten om het open en groen karakter zoveel mogelijk te bewaren. Om dezelfde reden wordt de hoogte van afsluitingen in de achtertuin beperkt tot 1,90 meter.

Bespreking van de stedenbouwkundige voorschriften

Bij loten 1 en 3, titel *Gebouw – Volume*, wordt de voorgevelbreedte vastgelegd op respectievelijk 10,50 meter en 7 meter. Maar verderop in de voorschriften bij *Type gebouw* en *Inplanting* wordt een zijtuinstrook van respectievelijk minimum 3,17 en 3,30 opgelegd, wat betekent dat de voorgevelbreedte kan variëren. Daarom worden de voorschriften aangepast.

Bovendien wordt de breedte van lot 1 en van lot 2 gewijzigd om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. De voorgevelbreedte van de woning op lot 1 mag variëren van 8 meter tot 9,50 meter. De voorgevelbreedte van de woning op lot 2 is gelijk aan 8 meter. De voorgevelbreedte van de woning op lot 3 is maximum 7 meter.

Bij alle loten, titel *Gebouw – Kroonlijsthoogte*, wordt een kroonlijsthoogte opgelegd van maximum 4,50 meter wat zal worden aangepast naar 4,50 meter. Bovendien wordt hier vermeld dat de kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen identiek moet zijn. Dit is enkel van belang aan de straatzijde. De voorschriften zullen worden aangepast.

Bij alle loten, titel *Gebouw – Inplanting*, wordt vermeld dat de voorgevel op de ontworpen rooilijn moet worden opgericht, terwijl er een voortuinstrook is voorzien. Deze bepaling zal worden geschrapt.

Bij loten 2 en 3, titel *Gebouw – Inplanting*, wordt in puntje (c) een gelijkvloerse bouwdiepte van maximum 12 meter vermeld, terwijl dat 15 meter moet zijn. De voorschriften zullen worden aangepast.

Ook in de titel *Gebouw – Aantal bouwlagen* van alle loten wordt een kroonlijsthoogte opgelegd van maximum 4,50 meter wat zal worden aangepast naar 4,50 meter.

Bij lot 2, de titel *Gebouw – Uitbouw*, wordt *Voor Lot 2 mag er geen garage inpandig voorzien worden* vervangen door *Voor Lot 2 dient een garage inpandig te worden voorzien*.

Bij alle loten, titel *Gebouw – Terrassen*, wordt het woord ‘bovengrondse’ toegevoegd omdat het voorschrift betrekking heeft op bovengrondse terrassen.

Het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Verharding* van alle loten zal worden aangevuld met de bepaling dat een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw toegelaten is. Bij lot 2 wordt er een aanvulling toegevoegd om de toegang naar de inpandige garage te kunnen verharderen. Bij lot 3 wordt er een aanvulling toegevoegd om de toegang naar de openlucht parkeerplaats te kunnen verharderen.

Het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Constructies* van alle loten zal worden aangevuld met de bepaling dat ook fietsbeugels zijn toegelaten.

Het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Zijtuinstrook – Verharding* van loten 1 en 3 zal worden aangevuld met de bepaling dat een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw toegelaten is. Lot 3 wordt bovendien aangevuld met de bepaling dat een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen in de zijtuinstrook verplicht is.

Het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Achtertuinstrook – Verharding* van alle loten zal worden gewijzigd om ook terrassen toe te laten die niet bij de woning aansluiten.

Het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Achtertuinstrook – Constructies* van lot 2 en lot 3 zal worden gewijzigd met de bepaling dat geen bijgebouwen zijn toegelaten.

In het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Afsluitingen op de perceelsgrens* van alle loten worden de woorden ‘muur’ en ‘scherm’ geschrapt.

Advies aan het college

Aan het college wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te verlenen onder voorwaarden.

Geadviseerde voorwaarden

1. het bij de vergunning gevoegd met blauw aangepast verkavelingsplan moet strikt worden nageleefd:

- de oppervlakte en breedtes van de loten wijzigen;
- de zone voor bijgebouwen wordt geschrapt;
- op lot 3 wordt een zone aangeduid waarop een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen moet worden voorzien;
- het restperceel moet gevoegd worden bij lot 3;

2. de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen strikt toegepast te worden. Ze worden evenwel met volgende bepalingen gewijzigd en aangevuld:

- het voorschrift wat betreft *Gebouw – Volume* van lot 1 en lot 3 wordt gewijzigd met de bepaling dat de voorgevelbreedte van de woning op lot 1 mag variëren van 8 meter tot 9,50 meter, dat de voorgevelbreedte van de woning op lot 2 8 meter is en dat de voorgevelbreedte van de woning op lot 3 maximum 7 meter is;
- in het voorschrift wat betreft *Gebouw – Kroonlijsthoogte* van alle loten wordt max. 4,5m vervangen door 4,5m en het voorschrift wordt aangevuld met de bepaling dat de kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen aan de straatzijde identiek moet zijn;
- in het voorschrift wat betreft *Gebouw – Inplanting* van alle loten wordt ‘a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn’ geschrapt;
- in het voorschrift wat betreft *Gebouw – Inplanting* van lot 2 en lot 3 wordt in puntje c) 12 meter vervangen door 15 meter;
- in het voorschrift wat betreft *Aantal bouwlagen* van alle loten wordt max. 4,5m vervangen door 4,5m;
- in het voorschrift *Gebouw – Uitbouw*, van lot 2 wordt *Voor Lot 2 mag er geen garage inpandig voorzien worden* vervangen door *Voor Lot 2 dient een garage inpandig te worden voorzien*;
- in het voorschrift *Gebouw – Terrassen*, van alle loten wordt het woord ‘bovengrondse’ toegevoegd;
- het voorschrift wat betreft *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Verharding* van alle loten zal worden aangevuld met de bepaling dat een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw toegelaten is;
- het voorschrift wat betreft *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Verharding* van lot 2 wordt aangevuld met de bepaling dat de toegang naar de inpandige garage mag worden verhard, van lot 3 wordt aangevuld met de bepaling dat de toegang naar de openlucht parkeerplaats mag worden verhard;
- het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Constructies* van alle loten wordt aangevuld met de bepaling dat ook fietsbeugels zijn toegelaten;
- het voorschrift wat betreft *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Zijtuinstrook – Verharding* van lot 1 en lot 3 zal worden aangevuld met de bepaling dat een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw toegelaten is. Lot 3 wordt bovendien aangevuld met de bepaling dat een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen in de zijtuinstrook verplicht is;
- het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Achtertuinstrook – Verharding* van alle loten zal worden gewijzigd wat betreft de terrassen;

- het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Achtertuinstrook – Constructies* van lot 2 en lot 3 zal worden gewijzigd met de bepaling dat geen bijgebouwen zijn toegelaten;
 - in het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Afsluitingen op de perceelsgrens* van alle loten worden de woorden ‘muur’ en ‘scherm’ geschrapt en wordt de hoogte in de achtertuin beperkt tot 1,90 meter;
3. de voorwaarden opgelegd door Proximus moeten strikt worden nageleefd;
 4. de voorwaarden opgelegd door Aquafin moeten strikt worden nageleefd;
 5. de voorwaarden opgelegd door Fluvius moeten strikt worden nageleefd.

Lasten

Vooraleer onderhavige verkavelingsvergunning kan worden uitgevoerd dient de verkavelaar aan volgende lastvoorwaarden te voldoen:

1. de verkavelaar dient contact op te nemen met de dienst stadsontwikkeling/ beheer en onderhoud (tel. 03 338 84 07, herstellingopenbareruimte@antwerpen.be) om een staat van bevinding op te maken van het bestaand openbaar domein en om afspraken te maken over de aanleg van het voetpad (vervollediging voetpad straat) en over de grondoverdracht;
2. in verband met lot 5 dient de verkavelaar:
 - onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van uitvoering van onderhavige bestuurlijke verkavelingsvergunning, kosteloos af te staan en over te dragen aan de stad Antwerpen in volle eigendom, onder de gewone en van recht zijnde waarborgen, met vrijwaring tegen alle stroomissen, uitwinningen en alle welkdanige beletselen, met verzaking aan het recht van terugvordering, vrij, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, hypotheekrechten en verbrekingsactiën, vrij van alle gebruik, pacht, huur of andere welkdanige rechten van derden, een strook grond gelegen te Antwerpen, district Berendrecht-Zandvliet-Lillo, Zoutestraat, op het kadaster bekend of bekend geweest onder Antwerpen, deel van 20^{ste} afdeling, sectie C nrs. 262 D, 261 P en 260 L, met een oppervlakte van 25,24 m²;
 - op voorgeschreven af te stane goed, op eigen kosten, risico en gevaar, de aanleg van een verharding te laten voorzien met 22x22 grijze betonsteen en opsluiting met boordsteen, en dit conform de voorwaarden van de stad. Alle contacten gaan via: stadsontwikkeling/ beheer en onderhoud (tel. 03 338 84 07, herstellingopenbareruimte@antwerpen.be). Ofwel tot zekerheid voor het nakomen van de hem hierboven opgelegde werken, bij de overdracht van de grond, en alvorens het attest om te kunnen overgaan tot de verkoop van een kavel in de zin van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag afgeleverd worden, een bankwaarborg ten voordele van de stad te bezorgen, af te leveren door een Belgische erkende bankinstelling. Het bedrag van deze bankwaarborg wordt vastgesteld door het biedingsbedrag voor de hierboven beschreven werken, te verhogen met twintig ten honderd (20%) ter dekking van eventuele prijsherzieningen of meerwerken. De stad Antwerpen zal van voorgeschreven onroerend goed het beschikkingsrecht, het genot en het vrij gebruik bekomen, er de onroerende voorheffing van betalen en alle andere belastingen die op het goed drukken op zich nemen vanaf de eerste van de maand volgend op de dag van het verlijden van de authentieke akte van eigendomsoverdracht;
 - de authentieke akte, die verleden zal worden als bestuurlijke akte ten overstaan van de bevoegde mandataris van de stad Antwerpen te ondertekenen zonder kosten voor de afstanddoener;
 - de nodige bodemattesten aan te vragen;
 - te zorgen voor een metingsplan in viervoud, opgemaakt door een beëdigde landmeter of meetkundige-schatter van onroerende goederen;

Dit houdt in dat zolang aan deze lastvoorwaarden niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de uitvoering van de verkregen verkavelingsvergunning en tot de verkoop van de kavels in de zin van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Standpunt college

Het college sluit zich grotendeels aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

De voorschriften voor lot 2 en lot 3 met betrekking tot constructies in de achtertuinstrook worden geschrapt. Het college is van mening dat constructies in de achtertuin conform het vrijstellingenbesluit toegelaten kunnen worden, gelet op de maat van deze percelen die in buitengebied liggen en dit bijgevolg geen stedelijke context betreft.

De voorschriften voor lot 2 en lot 3 in de bijlage van het collegebesluit zijn als volgt aan te passen:

Lot 2

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Achtertuinstrook

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemming van het hoofdgebouw zoals berging van goederen en gebruiksvoorwerpen.	Voor de loten 2 en 3: alleenstaande bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuinstrook, in de daarvoor voorziene zones. Oppervlakte: Volgens de voorzien zones op het verkavelingsplan. Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m.
Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals garage of tuinberging.	Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Het bijgebouw dient te worden opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Deze dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving. Geen bijgebouwen toegelaten. Een garage kan in de op te richten woning geïntegreerd worden.

Lot 3

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Achtertuinstrook

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de	Voor de loten 2 en 3: alleenstaande bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuinstrook, in de

<p>ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemming van het hoofdgebouw zoals berging van goederen en gebruiksvoorwerpen.</p> <p>Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals garage of tuinberging.</p>	<p>daarvoor voorziene zones:</p> <p>Oppervlakte: Volgens de voorzien zones op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m.</p> <p>Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Het bijgebouw dient te worden opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Deze dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.</p> <p>Geen bijgebouwen toegelaten.</p>
--	--

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

Artikel 1

Het college sluit zich gedeeltelijk aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Artikel 2

Het college beslist de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden goed te keuren en af te leveren aan de aanvrager, die ertoe gehouden is volgende voorwaarde(n) strikt na te leven:

1. het bij de vergunning gevoegd met blauw aangepast verkavelingsplan moet strikt worden nageleefd:

- de oppervlakte en breedtes van de loten wijzigen;
- de zone voor bijgebouwen wordt geschrapt;
- op lot 3 wordt een zone aangeduid waarop een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen moet worden voorzien;
- het restperceel moet gevoegd worden bij lot 3;

2. de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften dienen strikt toegepast te worden. Ze worden evenwel met volgende bepalingen gewijzigd en aangevuld:

- het voorschrift wat betreft *Gebouw – Volume* van lot 1 en lot 3 wordt gewijzigd met de bepaling dat de voorgevelbreedte van de woning op lot 1 mag variëren van 8 meter tot 9,50 meter, dat de voorgevelbreedte van de woning op lot 2 8 meter is en dat de voorgevelbreedte van de woning op lot 3 maximum 7 meter is;

- in het voorschrift wat betreft *Gebouw – Kroonlijsthoogte* van alle loten wordt max. 4,5m vervangen door 4,5m en het voorschrift wordt aangevuld met de bepaling dat de kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen aan de straatzijde identiek moet zijn;
- in het voorschrift wat betreft *Gebouw – Inplanting* van alle loten wordt ‘a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn’ geschrapt;
- in het voorschrift wat betreft *Gebouw – Inplanting* van lot 2 en lot 3 wordt in puntje c) 12 meter vervangen door 15 meter;
- in het voorschrift wat betreft *Aantal bouwlagen* van alle loten wordt max. 4,5m vervangen door 4,5m;
- in het voorschrift *Gebouw – Uitbouw*, van lot 2 wordt *Voor Lot 2 mag er geen garage inpandig voorzien worden* vervangen door *Voor Lot 2 dient een garage inpandig te worden voorzien*;
- in het voorschrift *Gebouw – Terrassen*, van alle loten wordt het woord ‘bovengrondse’ toegevoegd;
- het voorschrift wat betreft *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Verharding* van alle loten zal worden aangevuld met de bepaling dat een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw toegelaten is;
- het voorschrift wat betreft *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Verharding* van lot 2 wordt aangevuld met de bepaling dat de toegang naar de inpandige garage mag worden verhard, van lot 3 wordt aangevuld met de bepaling dat de toegang naar de openlucht parkeerplaats mag worden verhard;
- het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Voortuinstrook – Constructies* van alle loten wordt aangevuld met de bepaling dat ook fietsbeugels zijn toegelaten;
- het voorschrift wat betreft *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Zijtuinstrook – Verharding* van lot 1 en lot 3 zal worden aangevuld met de bepaling dat een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw toegelaten is. Lot 3 wordt bovendien aangevuld met de bepaling dat een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen in de zijtuinstrook verplicht is;
- het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Achtertuinstrook – Verharding* van alle loten zal worden gewijzigd wat betreft de terrassen;
- het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Achtertuinstrook – Constructies* van lot 2 en lot 3 zal worden geschrapt;
- in het voorschrift *Vrijstaande handelingen in de tuinzones – Afsluitingen op de perceelsgrens* van alle loten worden de woorden ‘muur’ en ‘scherm’ geschrapt en wordt de hoogte in de achtertuin beperkt tot 1,90 meter;

3. de voorwaarden opgelegd door Proximus moeten strikt worden nageleefd;
4. de voorwaarden opgelegd door Aquafin moeten strikt worden nageleefd;
5. de voorwaarden opgelegd door Fluvius moeten strikt worden nageleefd.

Lasten

Vooraleer onderhavige verkavelingsvergunning kan worden uitgevoerd dient de verkavelaar aan volgende lastvoorwaarden te voldoen:

1. de verkavelaar dient contact op te nemen met de dienst stadsontwikkeling/ beheer en onderhoud (tel. 03 338 84 07, herstellingopenbareruimte@antwerpen.be) om een staat van bevinding op te maken van het bestaand openbaar domein en om afspraken te maken over de aanleg van het voetpad

(vervollediging voetpad straat) en over de grondoverdracht;

2. in verband met lot 5 dient de verkavelaar:

- onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van uitvoering van onderhavige bestuurlijke verkavelingsvergunning, kosteloos af te staan en over te dragen aan de stad Antwerpen in volle eigendom, onder de gewone en van recht zijnde waarborgen, met vrijwaring tegen alle stoornissen, uitwinningen en alle welkdanige beletselen, met verzaking aan het recht van terugvordering, vrij, zuiver en onbezwaard van alle schulden, voorrechten, hypotheekrechten en verbrekiingsactiën, vrij van alle gebruik, pacht, huur of andere welkdanige rechten van derden, een strook grond gelegen te Antwerpen, district Berendrecht-Zandvliet-Lillo, Zoutestraat, op het kadaster bekend of bekend geweest onder Antwerpen, deel van 20^{ste} afdeling, sectie C nrs. 262 D, 261 P en 260 L, met een oppervlakte van 25,24 m²;
- op voorgeschreven af te stane goed, op eigen kosten, risico en gevaar, de aanleg van een verharding te laten voorzien met 22x22 grijze betonsteen en opsluiting met boordsteen, en dit conform de voorwaarden van de stad. Alle contacten gaan via: stadsontwikkeling/ beheer en onderhoud (tel. 03 338 84 07, herstellingopenbareruimte@antwerpen.be). Ofwel tot zekerheid voor het nakomen van de hem hierboven opgelegde werken, bij de overdracht van de grond, en alvorens het attest om te kunnen overgaan tot de verkoop van een kavel in de zin van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag afgeleverd worden, een bankwaarborg ten voordele van de stad te bezorgen, af te leveren door een Belgische erkende bankinstelling. Het bedrag van deze bankwaarborg wordt vastgesteld door het biedingsbedrag voor de hierboven beschreven werken, te verhogen met twintig ten honderd (20%) ter dekking van eventuele prijsherzelingen of meerwerken. De stad Antwerpen zal van voorgeschreven onroerend goed het beschikkingsrecht, het genot en het vrij gebruik bekomen, er de onroerende voorheffing van betalen en alle andere belastingen die op het goed drukken op zich nemen vanaf de eerste van de maand volgend op de dag van het verlijden van de authentieke akte van eigendomsoverdracht;
- de authentieke akte, die verleden zal worden als bestuurlijke akte ten overstaan van de bevoegde mandataris van de stad Antwerpen te ondertekenen zonder kosten voor de afstanddoener;
- de nodige bodemattesten aan te vragen;
- te zorgen voor een metingsplan in viervoud, opgemaakt door een beëdigde landmeter of meetkundige-schatter van onroerende goederen;

Dit houdt in dat zolang aan deze lastvoorwaarden niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de uitvoering van de verkregen verkavelingsvergunning en tot de verkoop van de kavels in de zin van artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 3

Het college beslist de bijgevoegde plannen goed te keuren.

Artikel 4

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. GR_Besluit_20190923_20193.pdf
2. advies_aquafin_20193_2.pdf

3. advies_Fluvius_gas_electriciteit_20193.pdf
4. advies_Fluvius_kabeltv_20193.pdf
5. advies_Proximus_20193.pdf
6. beroepsmogelijkheden en verval_20190926_151603_1.pdf
7. B28.VA_L_D100-2018 Zandvliet De Keyserhoeve - Zoutestraat-OMGEVINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND_.pdf
8. aangepast_verkavelingsplan_20193.pdf
9. aangepaste_voorschriften_20193.pdf



gemeenteraad

Zitting van 23 september 2019

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsontwikkeling / Vergunningen

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Freya Piryns, raadslid; mevrouw Nahima Lanjri, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; mevrouw Caroline Bastiaens, raadslid; mevrouw Danielle Meirman, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; mevrouw Peggy Pooters, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Yasmia Setta, raadslid; mevrouw Karen Maes, raadslid; mevrouw Kristel Somers, raadslid; mevrouw Ilse van Dienderen, raadslid; de heer Nordine Saidi Mazarou, raadslid; de heer Mark Tijsmans, raadslid; mevrouw Sevilay Altintas, raadslid; de heer Omar Fathi, raadslid; mevrouw Sanne Descamps, raadslid; mevrouw Elisabeth van Doesburg, raadslid; de heer Koenraad De Vylder, raadslid; mevrouw Manuëla Van Werde, raadslid; mevrouw Nathalie van Baren, raadslid; de heer Patrick Van den Abbeele, raadslid; de heer Peter Wouters, raadslid; de heer Hicham El Mzairh, raadslid; mevrouw Khadija Chennouf, raadslid; de heer Sam Van Rooy, raadslid; de heer Sam Voeten, raadslid; mevrouw Erica Caluwaerts, raadslid
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:

mevrouw Freya Piryns, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid

Zijn verontschuldigd:

mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; mevrouw Karen Maes, raadslid

37	2019_GR_00543	Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met nieuwe wegen en/of grondafstand. Zaak van de wegen - OMV_2019051940. District Berendrecht-Zandvliet-Lillo. Zoutestraat 210 - Goedkeuring
----	---------------	---

Motivering

Aanleiding en context

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, die behandeld wordt volgens de gewone procedure van het Omgevingsvergunningendecreet.

Projectnummer: **OMV_2019051940**



Gegevens van de aanvrager: **Stefan Van Herwegen met als contactadres Guido Gezellelaan 110 te 2640 Mortsel**
Eigenaar: **Maria Melsen met als adres De Keyserhoeve 14 te 2040 Antwerpen**
Ligging van het project: **Zoutestraat 210, De Keyserhoeve 12-13 te 2040 Zandvliet (Antwerpen)**
Kadastrale gegevens: **afdeling 20 sectie C nrs. 260L, 261P en 262D**
Vergunningsplichten: **verkavelen van gronden**
Voorwerp van de aanvraag: **verkavelen van een terrein in 3 loten voor woningbouw, een servitude en een strook grond te voegen bij het openbaar domein**

Omschrijving aanvraag

Huidige toestand

Het eigendom ligt in het dorpscentrum van Zandvliet. Het te verkavelen terrein heeft een oppervlakte van 1.525 m². Het grenst aan de westzijde aan de Zoutestraat en aan de oostzijde aan De Roet. Aan de noordzijde liggen de tuinen van woningen en een hotel, aan de zuidzijde staat een woning met tuin.

De woning op het adres Zoutestraat 208 is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. Het is een halfopen bebouwing, afgewerkt met grijze gevelsteen en zwarte pannen. Ook het merendeel van de woningen verderop in de Zoutestraat is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. De Zoutestraat is een uitgeruste weg, voorzien van alle nutsvoorzieningen. Aan weerszijden ligt er een voetpad in betonstraatstenen. Ter hoogte van het te verkavelen terrein is het voetpad eerder smal. De rijbaan is uitgevoerd in asfalt met aan beide zijden een fietssuggestiestrook.

Het hotel en twee van de drie woningen in De Keyserhoeve tellen twee bouwlagen en een schuin dak. De woning op de hoek met de Zoutestraat is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. De gevels zijn afgewerkt met gevelsteen.

De Roet is een 3 meter brede weg uitgevoerd in betonstraatstenen. De weg is niet bedoeld voor doorgaand gemotoriseerd verkeer en biedt toegang tot enkele garages.

Het terrein is bebouwd. Er staat een woning, Zoutestraat 210, aan de straatzijde opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een schuin dak. Er staan meerdere bijgebouwen op het terrein. Tussen de woning op Zoutestraat 210 en de hoekwoning met De Keyserhoeve liggen tuinen begrensd door een tuinmuur in de Zoutestraat. Aan De Roet wordt het terrein begrensd door een haag. Er staan enkele losstaande bomen. Verder is het terrein aangelegd met een groot grasperk, hagen en struiken. Er zijn geen markante hoogteverschillen.

Inhoud van de aanvraag

- opdelen van een terrein met een oppervlakte van 1.525 m² in:
 - lot 1, bestemd voor woningbouw, halfopen bebouwing, met een oppervlakte van 384,42 m² en een straatbreedte van 13,59 meter;
 - lot 2, bestemd voor woningbouw, gesloten bebouwing, met een oppervlakte van 399,38 m² en een straatbreedte van 6,91 meter;

- lot 3, bestemd voor woningbouw, halfopen bebouwing, met een oppervlakte van 626,03 m² en een straatbreedte van 10,16 meter;
- lot 4, een servitude, recht van doorgang, met een oppervlakte van 89,74 m²;
- lot 5, een strook grond met een oppervlakte van 25,24 m² die kosteloos zal worden afgestaan aan stad Antwerpen;
- afbreken van de constructies op het te verkavelen terrein.

Juridische grond

Het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014, meermaals gewijzigd, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen neemt voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.

Fasering

Procedurestap	Datum
Indiening aanvraag	17 april 2019
Volledig- en ontvankelijk	16 mei 2019
Start 1 ^e openbaar onderzoek	24 mei 2019
Einde 1 ^e openbaar onderzoek	22 juni 2019
Beslissing aanvaarding wijzigingsaanvraag	26 juli 2019
Start 2 ^e openbaar onderzoek	30 juli 2019
Einde 2 ^e openbaar onderzoek	28 augustus 2019
Gemeenteraad voor wegenwerken	23 september 2019
Uiterste beslissingsdatum	28 oktober 2019
Verslag GOA	28 augustus 2019
naam GOA	Katrine Leemans

Wijzigingslus

De aanvrager heeft een verzoek ingediend om zijn oorspronkelijke aanvraag te wijzigen. Dit verzoek werd aanvaard, waardoor de wijzigingen mee beoordeeld worden. De wijzigingen zijn zodanig dat er een nieuw openbaar onderzoek werd gehouden en eventuele adviezen opnieuw werden gevraagd.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan 2 openbare onderzoeken.

Ingediende bezwaarschriften en petitielijsten

Startdatum	Einddatum	Schriftelijke	Schriftelijke	Petitie	Digitale
-------------------	------------------	----------------------	----------------------	----------------	-----------------

		bezwaar- schriften	gebundelde bezwaar- schriften	- lijsten	bezwaar - schriften
24/05/2019	22/06/2019	0	0	0	0
30/07/2019	28/08/2019	0	0	0	0

Argumentatie

Toetsing regelgeving en beleidsrichtlijnen wat betreft de zaak van de wegen

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het eigendom is gelegen in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen). Het eigendom ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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. (Artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.) In gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. (Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.)

(Het gewestplan kan u raadplegen via www.ruimtelijkeordering.be, ga naar PLANNING > Plannen > Bestemmingsplan > Gewestplan.)

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

Algemene bouwverordeningen

Voetgangersverkeer: het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer (verder genoemd verordening voetgangersverkeer), en de omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

(De verordening voetgangersverkeer kan u raadplegen via www.ruimtelijkeordering.be, ga naar WETGEVING > Verordeningen)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening voetgangersverkeer.

Sectorale wetgeving

Watertoets: overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.

Het voorliggende project betreft een verkaveling en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Grondoverdracht

Lot 5, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, maakt deel uit van het te verkavelen terrein en zal kosteloos en aangelegd worden overgedragen aan stad Antwerpen om gevoegd te worden bij het openbaar domein. Het gaat om een strook grond die over een lengte van 34,57 meter grenst aan de Zoutestraat, gelegen aan de westkant van het terrein en met een oppervlakte van 25,24 m².

Lot 5 moet worden aangelegd als voetpad, uitgevoerd met 22x22 grijze betonsteen en opsluiting met boordsteen. Het bestaand smal voetpad wordt op die manier verbreed. Zo ontstaat er voor de loten 1 tot 4 een voetpad met een breedte van 1,80 meter (inclusief de boordsteen). De rooilijn wordt verlegd naar de grens tussen de loten 1 tot 4 enerzijds en het nieuw voetpad anderzijds.

De werken zullen op kosten van de verkavelaar worden uitgevoerd door de stadsaannemer. De verkavelaar dient hiervoor contact op te nemen met de dienst stadsontwikkeling - Beheer en Onderhoud.

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

De gemeenteraad keurt bij monde van de fractievoorzitters volgend besluit goed.
Stemden ja: N-VA, Groen, sp.a, Vlaams Belang, CD&V, Open VLD en raadslid Khadija Chennouf.
Hebben zich onthouden: PVDA.

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het volledig aanvraagdossier en de bijhorende plannen voor wat betreft de 'zaak van de wegen'.

Artikel 2

De gemeenteraad beslist zijn goedkeuring te hechten aan de nieuwe rooilijn.

Artikel 3

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. B28.VA_L_D100-2018 Zandvliet De Keyserhoeve - Zoutestraat-OMGEVINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND_2019-7-24.pdf
2. B28.VA_VP_B_D100-2018 Zandvliet De Keyserhoeve - Zoutestraat-OMGEVINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf
3. B28.VA_VP_N_D100-2018 Zandvliet De Keyserhoeve - Zoutestraat-OMGEVINGSPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf
4. aangepast_verkavelingsplan_20193.pdf

Rapport Hydraulisch en technisch advies

Stad Antwerpen

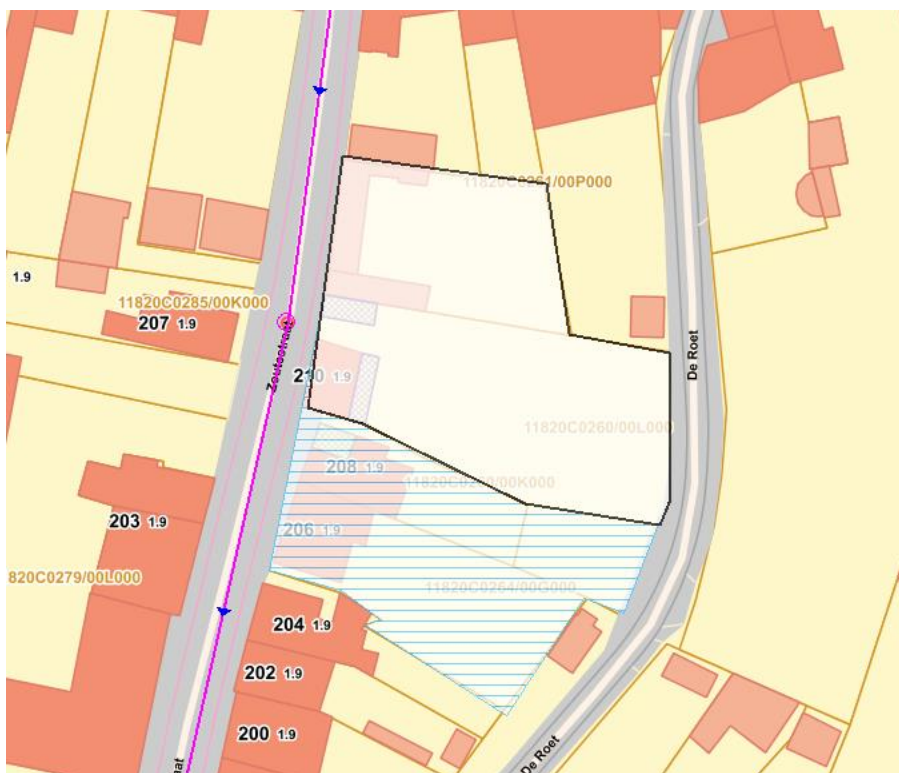
Zoutestraat 212 - addendum

Verkavelaar/bouwheer:

Melsen Maria
De Keyserhoeve 1; 3
Zandvliet

Studiebureau/architect:

Guido Gezellelaan 110
2640 Mortsel
03/440.02.68
info@vhclandmeters.be



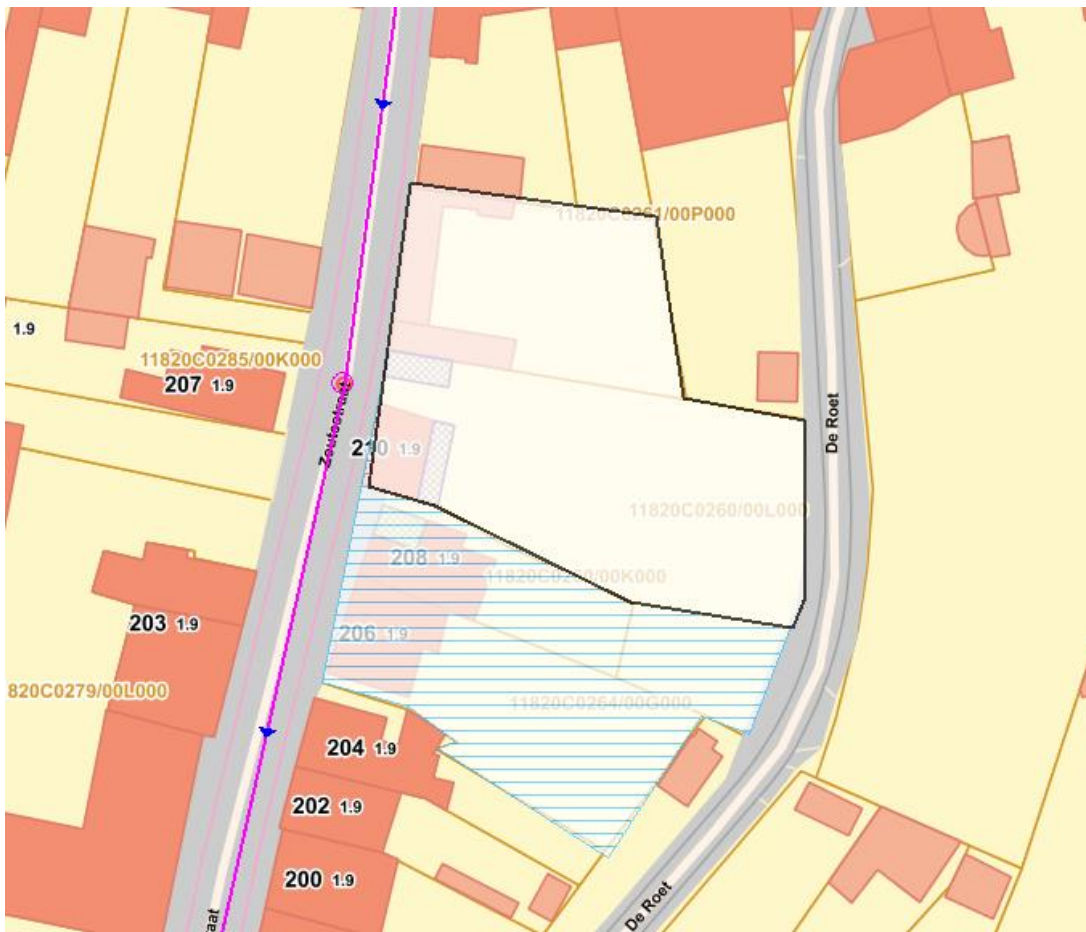
1. Situering

In het kader van Water-Link formuleert Aquafin een hydraulisch advies aangaande een verkaveling gelegen in de Zoutestraat te Antwerpen. De bouwheer is Melsen Maria. Het ontwerp werd opgemaakt door VH&C.

De aanvraag betreft de verdeling van enkele bestaande kadastrale percelen gelegen te Antwerpen (Zandvliet), De Keyershoeve - Zoutestraat en kadastraal gekend als Antwerpen, 20e afdeling, Sectie C, nrs. 261P en 260L in drie nieuwe loten voor woningbouw.

Het project bevindt zich in fase vergunningsaanvraag.

Het betreft een verkaveling met 3 loten voor ééngezinswoningen.



2. Advies

Het project kan gunstig geadviseerd worden. Volgende punten dienen in acht genomen te worden:

- Buiten een inplantingswijziging bevat het huidige advies geen verdere aanpassingen t.o.v. het laatst gegeven advies.
- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering voorzien.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijpt hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien.
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten (bijv. klokkrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag.
- De aansluiting mag maximaal bestaan uit een diameter 200 mm of de aanvrager dient aan te tonen met een hydraulische nota dat een grotere aansluiting noodzakelijk is.
- Er dient voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige verordening inzake afvoer van hemelwater.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting huisaansluitputjes op perceelsgrens.
- Het bemalingswater moet bij voorkeur geloosd worden op een gracht of RWA-leiding. Indien het bemalingswater wordt geloosd op een afvalwaterleiding moet er een vergunning aangevraagd worden op de site van aquafin bij technische partners.

3. Motivatie van het advies

3.1 Algemeen

Het afvalwater en het hemelwater moeten per perceel volledig gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

Indien er afvoerpunten van de bebouwing (bijv. klokrooster, afvoerput) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de collector dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Het waterpeil in de riolering kan bij hevige neerslag tot dat peil stijgen. De terugslagklep dient geplaatst te worden in de aankomende leidingen.

Er dient voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige verordening inzake afvoer van hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- opvang voor hergebruik (hemelwaterput) /groendak;
- infiltratie op eigen terrein;
- buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een gracht;
- en tot slot lozing in de hemelwaterafvoerleiding (RWA) of gemengde leiding in de straat.

Slechts de overloop van een regenwaterput en/of infiltratiesysteem of de leegloop van een bufferbekken mag de percelen verlaten naar een afvoerweg.

Er dient voldaan te zijn aan de buffer- en lozingsvoorwaarden van de waterloopbeheerder.

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt aangesloten op een leiding waarlangs ook afvalwater getransporteerd wordt. Bij hevige neerslag houdt dit het risico in dat er afvalwater terechtkomt in de hemelwaterput. Daarom raden wij aan om de overloop van de hemelwaterput uit te rusten met een terugslagklep.

3.2 Beschrijving riolering op openbaar domein

In de Zoutestraat is een gemengd rioleringsstelsel gelegen. De gemengde riolering ter hoogte van het project heeft een diameter 500 mm en is gelegen op een diepte van ca 2,6 m ten opzichte van het maaiveld.

c/o Merksemsessesteenweg 233, 2100 Deurne

College van burgemeester en schepenen
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

uw bericht van	referentie omgevingsloket	contactpersoon	telefoon
-	OMV2019051940	Jan Vanwesenbeeck	09 263 72 59
datum	ons kenmerk	mailadres	fax
28/06/2019	331011/ONT/JVW	jan.vanwesenbeeck@fluvius.be	-

Project te Antwerpen: De Keyserhoeve 12
Kadastrale Ligging: 20/C/257K,261N,261P,262D,260L
Dossiënummer: 331011 (vermelden bij elk contact)
Distributienetbeheerder:

Geacht college,

In bijlage vindt u ons advies onder de vorm van onze Detailstudie voor de uitrusting van bovenvermeld project ter inzage. Gelieve ons advies op te nemen in de verkavelingsvergunning door te verwijzen naar deze voorwaarden.

U kunt uw opmerkingen overmaken voor 28 juli 2019.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen.

Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,



Koen Demuys
Teamleider Ontwerp



Frank Van Remoortel
Hoofd Studies

Bijlage(n): Kopie van voorwaarden overgemaakt aan verkavelaar
Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle
www.fluvius.be

Bijlage: Kopie van voorwaarden overgemaakt aan de initiatiefnemer

Voorwaarden en detailberekening uw bijdrage

Uitbreiding distributienetten buiten het project	bedrag	btw	btw-regime
Elektriciteit forfaitair	€ 924,34	€ 194,11	21% BTW
Eindtotaal	€ 924,34	€ 194,11	
	€ 1.118,45		<u>incl. BTW</u>

Opmerkingen:

De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later door de respectievelijke eigenaars aangevraagd en betaald.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is niet noodzakelijk. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, zullen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De loten in dit project mogen pas verkocht worden als alle verplichtingen uit deze offerte zijn voldaan en de facturen zijn verreffend. De gemeente zal hiervan in kennis gesteld worden van zodra de voorwaarden zijn voldaan.

Er is in dit project geen nieuwe wegenis voorzien.

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

c/o Boombekelaan 14, 2660 Hoboken

Stefan Van Herwegen
Guido Gezellelaan 110
2640 Mortsel

Hoboken, 27-05-2019

Uw bericht van
2019-05-16

Uw kenmerk
OMV 2019051940

Ons kenmerk
VERK-19-03409

Contactpersoon
Luc Van Nimmen
Luc.VanNimmen@Fluvius.be
T 03 820 03 65

Advies Verkaveling

Adres: Zoutestraat 210 te 2040 Zandvliet

Geachte,

Op uw aanvraag werd er een studie gemaakt voor voornoemd project.

Op basis van de plannen die ons werden bezorgd sturen wij u het advies, waar kosten aan verbonden zijn, via het omgevingsloket.

We dienen het distributienet uit te breiden en/of aan te passen volgens plan in bijlage.

Om dit dossier administratief in orde te brengen en de uitvoering te kunnen opstarten dient:

- De kostenraming voor goedkeuring ondertekend teruggestuurd te worden.
- De bouwheer / opdrachtgever de nieuwe huisaansluitingen te voorzien naar het nieuwe aansluitpunt conform de richtlijnen.

Met vriendelijke groeten,



Luc Van Nimmen
Netontwerp KTV



Tim Lejon
Teamleider Back Office

Bijlage(n): Adviesplan + prijssofferte

Naam Stefan Van Herwegen

Adres Guido Gezellelaan 110

Datum offerte 27/05/19

Datum uitvoering

Postcode 2640

Plaats Mortsel

Btw-nummer

Werk uit te voeren op: Zoutestraat 210, 2040 ZANDVLIET

TARIEF	OMSCHRIJVING	EENHEIDSPRIJS BTW EXCL	EENHEID	AANTAL	BEDRAG
NDN03	Plaatsen aftakdoos 2 uitg.	100,35		2,00	200,69 €
GG03	Sleuf in dals (60cm diep)	17,76		33,00	586,09 €
GH02	Definitief herdalleren betontegels	17,14		33,00	565,64 €
GG19	Plaatsen van afschermhuis 1	3,56		33,00	117,55 €
GG17	Plaatsen van afschermhuis 40mm	4,05		22,00	89,09 €
GG31	Plaatsen voetpadkast EH2-C (graafwerk)	92,21		1,00	92,21 €
GG28	Plaatsen voetpadkast EH1 (graafwerk)	43,60		1,00	43,60 €
NDO01	Voetpadkast EH1	107,67		1,00	107,67 €
NDO04	Voetpadkast EH2-C (verhoogd model)	832,81		1,00	832,81 €
NDN02.2	COAX 14MM LD 7118 RING	2,55		25,00	63,84 €
NDO10	Trekken van kabel door bestaande buis	7,37		25,00	184,30 €
				TOTAAL EXCL BTW	2.883,48 €

* elk begonnen half uur is verschuldigd

Deze prijsofferte blijft 30 dagen geldig.

Betaling via bijgeleverde overschrijving en met OFFERTENUMMER als referentie

**Prijsofferte
aangemaakt door:**
FLUVIUS\LVN

**Opdracht
uitgevoerd door:**

Opmerking(en)

aansluitkabels tot aan voetpadkasten te voorzien door klant

ZIE ADVIES IN BIJLAGE

Geacht college,

Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.

Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.

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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 van decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 74. 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) 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 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 beroepdossier 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.

Extra info

Een beroep kan u aantekenen volgens de hiervoor omschreven procedure bij:
Provincie Antwerpen
Deputatie van de provincieraad van Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

Meer informatie vindt u op volgende website van de provincie Antwerpen:
<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drem/dienst-stedenbouwkundige-beroepen/omgevingsberoepen.html>

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

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 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.16 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.

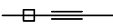
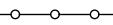



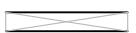



De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Mededeling



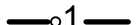



Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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.










Legende lijnen

	Afsluiting cementbeton
	Afsluiting gladde draad
	Gebouw
	Constructie_zijgevel
	Muur hoog
	Bouwsel
	Boordsteen/kantsteen
	Rand verharding
	Eigendomsgrens

Legende punten

	Boom met hoge stam
150L	Kadasternummer
	Huisnummer
	Coördinaatpunt
	Bestaande grenspaal
	Nieuwe grenspaal
	Hoogtepeil in TAW

Legende arceringen

	Hoofdgebouw
	Bijgebouwen
	Voortuinstrook
	Zijtuinstrook
	Achtertuintrook
	Lot 5 op te nemen in openbaar domein
	Servitude voor De Keyserhoeve nrs. 12, 13 en 14

Stad ANTWERPEN

District Berendrecht-Zandvliet-Lillo

Aanvraag tot verkavelingsvergunning van een eigendom gelegen te Zandvliet, De Keyserhoeve - Zoutestraat

Kadastraal bekend als Antwerpen - 20e Afdeling



Aldus opgemaakt en in plan gebracht door ondergetekende Landmeters - Experten

Stefan Van Herwegen

(nr. LAN 04/0723)

Erik Ceulemans

(nr. LAN 04/0676)

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen

info@antwerpen.be

Schaal:	Bestand: D100-2018 Zandvliet De Keyserhoeve-Zoutestraat.dwg	
Datum	Omschrijving	Get.
A 18-1-2019	Legende	SSP
B 24-7-2019	Aanpassing ikv wijzigingsverzoek d.d. 22/7/2019	SVH
C		

BVBA VH&C

Guido Gezellelaan 110 - B 2640 Mortsel - 03/440 02 68

vhclandmeters.be

VERKAVELINGSPLAN

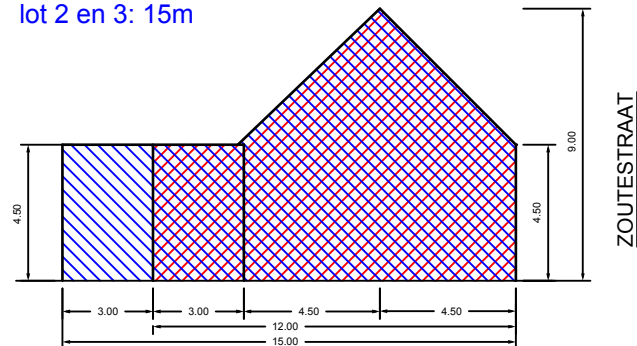
Lotnr.	Kadaster	Oppervlakte (m ²)
1	Sectie C - nrs. 261P (deel) en 262D (deel)	384,42
2	Sectie C - nrs. 260L (deel) en 261P (deel)	399,38
3	Sectie C - nrs. 260L (deel)	626,03
4	Sectie C - nrs. 261P (deel) en 262D (deel)	89,74
5	Sectie C - nrs. 261P (deel), 262D (deel) en 260L (deel)	25,24

Coördinatentabel Hoekpunten (Lambert '72)		
Nr.	X	Y
1	145712,384	227708,207
2	145716,131	227734,183
3	145717,060	227734,079
4	145716,488	227730,118
5	145726,865	227728,953
6	145739,502	227729,770
7	145742,883	227712,291
8	145743,525	227708,970
9	145755,900	227707,206
10	145756,331	227699,093
11	145756,438	227694,882
12	145756,276	227691,850
13	145756,159	227690,678
14	145754,449	227682,410
15	145753,042	227678,738
16	145727,998	227691,889
17	145724,933	227693,968
18	145718,507	227697,595
19	145716,456	227698,475
20	145711,110	227699,946
21	145713,182	227709,894
22	145714,450	227716,682
23	145734,726	227705,552
24	145710,643	227700,074
25	145726,960	227732,967
26	145738,737	227733,729

De meetpunten worden niet op het terrein gematerialiseerd

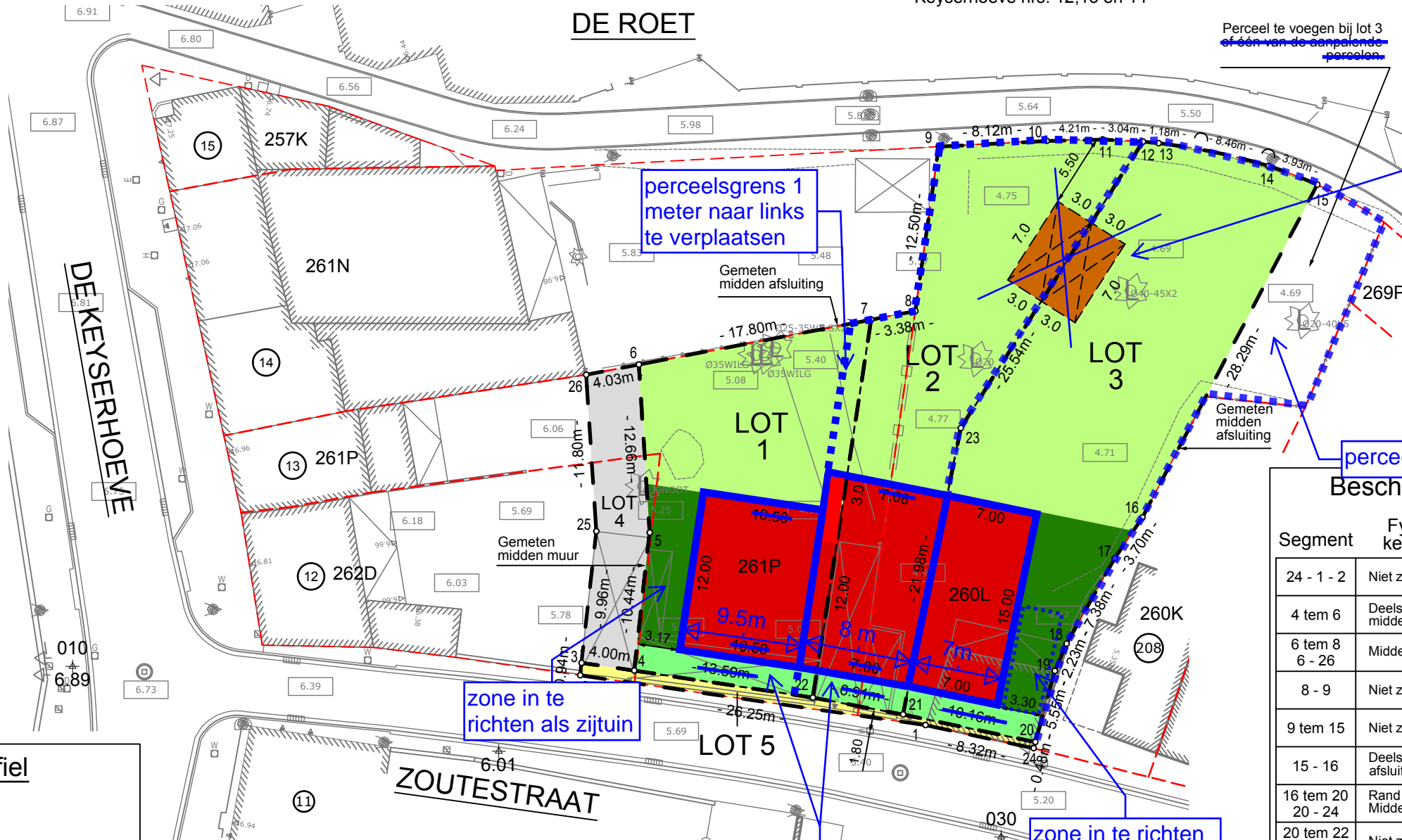
Maximaal op te richten profiel Schaal 1/250

lot 1: 12m
lot 2 en 3: 15m



- Zone voor:
- Hoofdgebouw
 - Bijgebouwen
 - Voortuinstrook
 - Zijtuinstrook
 - Achtertuinstrook
 - Lot 5 op te nemen in openbaar domein
 - Servitude voor De Keyserhoeve nrs. 12,13 en 14

Legende lijnen		Legende punten	
	Afsluiting cementbeton		Boom met hoge stam
	Afsluiting gladde draad	150L	Kadasternummer
	Gebouw		Huisnummer
	Constructie zijgevel		Coördinaatpunt
	Muur hoog		Nieuwe grenspaal
	Bouwsel		Bestaande grenspaal
	Boordsteen/kantsteen		Hoogtepeil in TAW
	Rand verharding		
	Eigendomsgrens		



Stad Antwerpen
20e Afdeling - Sectie C

geen constructies, autostalplaatsen en tuinbergingen toegestaan

Coördinatentabel Opstelpunten (Lambert '72)		
Nr.	X	Y
010	145716,798	227772,361
020	145710,422	227740,298
030	145703,965	227702,507
040	145706,049	227685,521

Beschrijving van de grenzen		
Segment	Fysisch kenmerk	Geraadpleegde bron
24 - 1 - 2	Niet zichtbaar	Volgens metingsplan Landmeter-expert Barf Palmers d.d. 22/06/2017
4 tem 6	Deels midden muur	Volgens meting ter plaatse
6 tem 8 6 - 26	Midden afsluiting	Volgens meting ter plaatse
8 - 9	Niet zichtbaar	Volgens meting ter plaatse
9 tem 15	Niet zichtbaar	Volgens metingsplan Landmeter-expert Barf Palmers d.d. 22/06/2017
15 - 16	Deels midden afsluiting	Deels nieuwe grens
16 tem 20 20 - 24	Rand muur Midden afsluiting	Volgens metingsplan Landmeter-expert Barf Palmers d.d. 22/06/2017
20 tem 22 22 - 4 - 3	Niet zichtbaar	Nieuwe grens
21 - 23 - 12 2 - 3 - 25	Niet zichtbaar	Nieuwe grens
22 - 7 26 - 26	Niet zichtbaar	Nieuwe grens

Alle perceelsmaten en oppervlakten op dit plan zijn benaderend. De exacte maten en oppervlakte worden bepaald na opmeting en afpaling.

verplichte inpandige garage in woningen op lot 1 en lot 2

zone in te richten als openlucht parkeerplaats

Stad ANTWERPEN
District Berendrecht-Zandvliet-Lillo
Aanvraag tot verkavelingsvergunning van een eigendom gelegen te Zandvliet, De Keyserhoeve - Zoutestraat
Kadasteraal gekend als Antwerpen - 20e Afdeling
Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be



Stefan Van Herwegen
(nr. LAN 04/0723)
Erik Ceulemans
(nr. LAN 04/0676)

Aldus opgemaakt en in plan gebracht door ondergetekende Landmeters - Experten Mortsel, 24 juli 2019

Datum	Omschrijving	Get.
D 12-04-2019	Aanvraag tot verkavelingsvergunning	LTH
E 17-04-2019	Aanpassing na opmerkingen Stad Antwerpen	SSP
F 24-07-2019	Aanpassing ikv wijzigingsverzoek d.d. 22/7/2019	SSP

BVBA VH&C
Guido Gezellelaan 110 - B 2640 Mortsel - 03/440 02 68
info@vhlandmeters.be



Stad Antwerpen

Projectnummer: OMV_2019051940

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van een grond gelegen **Zoutestraat 210, De Keyserhoeve 12-13 te 2040 Zandvliet**
(Antwerpen)

Kadastraal gekend: **afdeling 20 sectie C nrs. 260L, 261P en 262D**

GECOÖRDINEERDE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Gevoegd bij collegebesluit van 25 oktober 2019

Namens het college van burgemeester en schepenen
voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de directeur Omgeving

Katlijn Van der Veken

voor de burgemeester
de gemachtigd schepen
bij machtiging van 7 januari 2019

Annick De Ridder



Lot 1

> Gebouw

>>> Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dienen de woningen opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt weergegeven op het aangepast verkavelingsplan.

>>> Volume

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor. Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt hetzelfde volume voorgesteld.	a) Voorgevelbreedte: minimum 8 meter, maximum 9,50 meter 10,50m zoals weergegeven op het verkavelingsplan b) bouwdiepte: is min. 9m op gelijkvloers en eerste verdieping, en max. 12m op gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn c) Het vloerpeil is max. 30cm boven het straatniveau

>>> Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde nokhoogte voorgesteld.	De nokhoogte van de op te richten gebouwen mogen max. 9.00m bedragen. De nokhoogte van de gekoppelde gebouwen moet identiek zien.

>>> Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde kroonlijsthoogte voorgesteld.	Van de hoogte van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst: max. 4,5m. De kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen moet aan de straatzijde identiek zijn.

>>> Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk schuine daken voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Schuin dak over een dakbasis van 9m. Binnen het maximaal op te richten profiel. b) Van 9 to 12m bouwdiepte: plat dak.



>>> Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De typologie van de woningen is in overeenstemming met de reeds bestaande woningen in de Zoutestraat.	Kavel voor halfopen bebouwing, met één zijgevel op de perceelsgrens, de andere om min. 3,17m van de zijgrens. De typologie van de woningen is eigentijds en aangepast aan de omgeving. Zij dienen te passen in het historisch beeldkwaliteit van het dorp.

>>> Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk zadeldaken voor. De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving.</p> <p>De gevelmaterialen dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden een aantal gevelmaterialen niet toegelaten omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken wij aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.</p>	<p>Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. De verschillende volumes dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.</p> <p>Niet toegelaten materialen: Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen. Gevels of hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als onderbekleding voor groendak of een andere dakafwerking.</p>

>>> Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dient de woning opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	Op het aangepast verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld: a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn b) Voorgevel moet zich bevinden op de voorgevelbouwlijn c) Achtergevel: op min 9m en max 12m uit de voorgevel op het gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn



	d) Zijgevels: één zijgevel op de perceelsgrens, de andere op min. 3,17m van de zijgrens.
--	--

>>> Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Maximaal één bouwlaag en een schuin dak. b) van 9 tot 12m: Maximaal één bouwlaag (met plat dak) met een kroonlijsthoogte van max. 4,5m.

>>> Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

>>> Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter in de verkaveling te bewaren.	Uitbouwen moeten steeds voorzien worden binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume. Voor Lot 1 dient een garage inpandig te worden voorzien.

>>> Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen op de verdiepingen kunnen worden toegelaten.	Bovengrondse terrassen en balkons , incl. borstwering en zichtschermen, worden steeds voorzien binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume.

>>> Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt	De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie



gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op het 'Wonen'	b) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . c) de complementaire functie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.
---	---

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Voortuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De voortuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde inpandige garage - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Voor ondergrond bij fietsbeugels kunnen bijvoorbeeld grasdals gebruikt worden, met oog op een groen en natuurlijk karakter.	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken; met uitzondering van: a) de strikt noodzakelijke trappen, hellingen en wandelpaden om het gebouw, de parking en de garage te bereiken; b) fietsbeugels. Deze moeten onopvallend zijn, mogen niet beschikken over een afdak, en moeten op een zo groen en waterdoorlaatbaar mogelijke ondergrond voorzien



	worden.
--	----------------

>> Zijtuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De zijtuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de zijtuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren.	Constructies in de zijtuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken;

>> Achtertuintrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zo veel mogelijk te bewaren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	Er kan een terras aangelegd worden binnen een strook van 4 meter uit de achtergevel. Er mag een terrasverharding van max. 30m² aangelegd worden. Betreffende verhardingen dient de geldende bouwcode gevolgd te worden. De rest dient groen en onverhard voorzien te worden. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. In de achtertuin kunnen één of meerdere terrassen aangelegd worden. De optelsom van de oppervlakte van de terrassen mag maximaal 20 vierkante meter bedragen voor tuinen tot 60



	vierkante meter, en mag maximaal 30m² bedragen voor tuinen groter dan 60m². De rest dient van natuurlijke beplanting en onverhard ingericht te worden.
--	---

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Voor lot 1 is er in de tuinzone geen bijgebouw toegelaten. Een garage dient inpandig te worden voorzien.	Geen bijgebouwen toegelaten. En garage kan in de op te richten woning geïntegreerd worden.

>> Afsluitingen op de perceelsgrens

>>> Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen.

>>> Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De zij- en achtertuin worden afgesloten door een muur , haag of draad of scherm met een hoogte van min. 1m en max. 1,9m in de achtertuin en 2,6m in de zijtuin.



>> Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen.</p> <p>Percelen die aan de (openbare) weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de (openbare) wegen op te heffen of te verkleinen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>



Lot 2

> Gebouw

>>> Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dienen de woningen opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt weergegeven op het aangepast verkavelingsplan.

>>> Volume

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor. Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt hetzelfde volume voorgesteld.	a) Voorgevelbreedte: 8,00 7,00 m zoals weergegeven op het aangepast verkavelingsplan b) bouwdiepte: is min. 9m op gelijkvloers en eerste verdieping, en max. 15m op gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn c) Het vloerpeil is max. 30cm boven het straatniveau

>>> Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde nokhoogte voorgesteld.	De nokhoogte van de op te richten gebouwen mogen max. 9.00m bedragen. De nokhoogte van de gekoppelde gebouwen moet identiek zien.

>>> Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde kroonlijsthoogte voorgesteld.	Van de hoogte van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst: max. 4,5m. De kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen moet aan de straatzijde identiek zijn.

>>> Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk schuine daken voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Schuin dak over een dakbasis van 9m. Binnen het maximaal op te richten profiel. b) Van 9 to 15m bouwdiepte: plat dak.



>>> Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De typologie van de woningen is in overeenstemming met de reeds bestaande woningen in de Zoutestraat.	Kavel voor gesloten bebouwing, met beide zijgevels op de perceelsgrenzen. De typologie van de woningen is eigentijds en aangepast aan de omgeving. Zij dienen te passen in het historisch beeldkwaliteit van het dorp.

>>> Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk zadeldaken voor. De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving.</p> <p>De gevelmaterialen dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden een aantal gevelmaterialen niet toegelaten omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken wij aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.</p>	<p>Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. De verschillende volumes dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.</p> <p>Niet toegelaten materialen: Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen. Gevels of hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als onderbekleding voor groendak of een andere dakafwerking.</p>

>>> Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dient de woning opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	Op het aangepast verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld: a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn b) Voorgevel moet zich bevinden op de voorgevelbouwlijn c) Achtergevel: op min 9m en max 15 ±2m uit de voorgevel op het gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn d) Zijgevels: de twee zijgevels op de perceelsgrens



>>> Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Maximaal één bouwlaag en een schuin dak. b) van 9 tot 15m: Maximaal één bouwlaag (met plat dak) met een kroonlijsthoogte van max. 4,5m.

>>> Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

>>> Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter in de verkaveling te bewaren.	Uitbouwen moeten steeds voorzien worden binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume. Voor Lot 2 mag er geen garage inpandig voorzien worden. Voor Lot 2 dient een garage inpandig te worden voorzien

>>> Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen op de verdiepingen kunnen worden toegelaten.	Bovengrondse terrassen en balkons , incl. borstwering en zichtschermen, worden steeds voorzien binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume.

>>> Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent	De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie b) de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de



van de verkaveling ligt immers op het 'Wonen'	woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . c) de complementaire functie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.
---	---

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Voortuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De voortuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - de strikt noodzakelijke toegang naar een vergunde inpandige garage - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Voor ondergrond bij fietsbeugels kunnen bijvoorbeeld grassdals gebruikt worden, met oog op een groen en natuurlijk karakter.	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken; met uitzondering van: a) de strikt noodzakelijke trappen, hellingen en wandelpaden om het gebouw, de parking en de garage te bereiken; b) fietsbeugels. Deze moeten onopvallend zijn, mogen niet beschikken over een afdak, en moeten op een zo groen en waterdoorlaatbaar mogelijke ondergrond voorzien worden.



>> Zijtuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>> Achtertuintrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zo veel mogelijk te bewaren. Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	Er kan een terras aangelegd worden binnen een strook van 4 meter uit de achtergevel. Er mag een terrasverharding van max. 30m² aangelegd worden. Betreffende verhardingen dient de geldende bouwcode gevolgd te worden. De rest dient groen en onverhard voorzien te worden. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. In de achtertuin kunnen één of meerdere terrassen aangelegd worden. De optelsom van de oppervlakte van de terrassen mag maximaal 20 vierkante meter bedragen voor tuinen tot 60 vierkante meter, en mag maximaal 30m² bedragen voor tuinen groter dan 60m². De rest dient van natuurlijke beplanting en onverhard ingericht te worden.

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.



>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemming van het hoofdgebouw zoals berging van goederen en gebruiksvoorwerpen.</p> <p>Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals garage of tuinberging.</p>	<p>Voor de loten 2 en 3: alleenstaande bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuinstrook, in de daarvoor voorziene zones.</p> <p>Oppervlakte: Volgens de voorzien zones op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m.</p> <p>Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Het bijgebouw dient te worden opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Deze dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.</p>

>> Afsluitingen op de perceelsgrens

>>> Materiaal

Toelichting	Voorschrift
<p>Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.</p>	<p>De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen.</p>

>>> Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de</p>	<p>De zij- en achtertuin worden afgesloten door een muur, haag of draad of scherm met een hoogte van min. 1m en max.</p>



leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	1,9m in de achtertuin en 2,6m in de zijtuin.
---	---

>> Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen.</p> <p>Percelen die aan de (openbare) weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de (openbare) wegenis op te heffen of te verkleinen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>



Lot 3

> Gebouw

>>> Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dienen de woningen opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt weergegeven op het aangepast verkavelingsplan.

>>> Volume

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor. Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt hetzelfde volume voorgesteld.	a) Voorgevelbreedte: maximum 7,00m zoals weergegeven op het aangepast verkavelingsplan b) bouwdiepte: is min. 9m op gelijkvloers en eerste verdieping, en max. 15m op gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn c) Het vloerpeil is max. 30cm boven het straatniveau

>>> Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde nokhoogte voorgesteld.	De nokhoogte van de op te richten gebouwen mogen max. 9.00m bedragen. De nokhoogte van de gekoppelde gebouwen moet identiek zien.

>>> Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Om te harmoniëren met het bestaande straatbeeld wordt een zelfde kroonlijsthoogte voorgesteld.	Van de hoogte van het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst: max. 4,5m. De kroonlijsthoogte van gekoppelde gebouwen moet aan de straatzijde identiek zijn.

>>> Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk schuine daken voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Schuin dak over een dakbasis van 9m. Binnen het maximaal op te richten profiel. b) Van 9 to 15m bouwdiepte: plat dak.



>>> Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
De typologie van de woningen is in overeenstemming met de reeds bestaande woningen in de Zoutestraat.	Kavel voor halfopen bebouwing, met één zijgevel op de perceelsgrens, de andere om min. 3,30m van de zijgrens. De typologie van de woningen is eigentijds en aangepast aan de omgeving. Zij dienen te passen in het historisch beeldkwaliteit van het dorp.

>>> Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk zadeldaken voor. De gebruikte materialen, hun textuur en hun kleur, bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de harmonie van een gebouw met zijn omgeving. De gevelmaterialen dienen kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden een aantal gevelmaterialen niet toegelaten omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken wij aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk water-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.	Alle delen van de constructie (inclusief daken) die definitief zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein of naastgelegen percelen en/of woningen, moeten als gevel worden behandeld inzake de keuze van materialen en hun afwerking. De verschillende volumes dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving. Niet toegelaten materialen: Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen. Gevels of hellende daken met een hoek groter dan 30° mogen niet met materialen bekleed worden die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken, zoals bitumen of EPDM, tenzij als onderbekleding voor groendak of een andere dakafwerking.

>>> Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Om het groene karakter van de omgeving te behouden, dient de woning opgericht te worden binnen de vooropgestelde bouwzone.	Op het aangepast verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld: a) Voorgevel op de ontworpen rooilijn b) Voorgevel moet zich bevinden op de voorgevelbouwlijn c) Achtergevel: op min 9m en max 15 ±2m uit de voorgevel op het gelijkvloers gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn d) Zijgevels: één zijgevel op de



	perceelsgrens, de andere op min. 3,30m van de zijgrens
--	--

>>> Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de onmiddellijke omgeving van de verkaveling komen voornamelijk gebouwen met één bouwlaag en een schuin dak voor.	a) Tot 9m bouwdiepte: Maximaal één bouwlaag en een schuin dak. b) van 9 tot 15m: Maximaal één bouwlaag (met plat dak) met een kroonlijsthoogte van max. 4,5m.

>>> Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

>>> Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter in de verkaveling te bewaren.	Uitbouwen moeten steeds voorzien worden binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume. Voor Lot 3 mag er geen garage inpandig voorzien worden.

>>> Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Terrassen op de verdiepingen kunnen worden toegelaten.	Bovengrondse terrassen en balkons , incl. borstwering en zichtscheren, worden steeds voorzien binnen de contouren van het maximaal toegelaten bouwvolume.

>>> Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

>>> Ander voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht	De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: a) de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie b) de complementaire functie beslaat een



worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op het 'Wonen'	geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² . c) de complementaire functie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.
--	--

> Vrijstaande handelingen in de tuinzones

>> Voortuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De voortuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de voortuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - de strikt noodzakelijke toegang naar een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Voor ondergrond bij fietsbeugels kunnen bijvoorbeeld grasdals gebruikt worden, met oog op een groen en natuurlijk karakter.	Constructies in de voortuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken; met uitzondering van: a) de strikt noodzakelijke trappen, hellingen en wandelpaden om het gebouw, de parking en de garage te bereiken; b) fietsbeugels. Deze moeten onopvallend zijn, mogen niet beschikken over een afdak, en moeten op een zo groen en waterdoorlaatbaar mogelijke ondergrond voorzien



	worden.
--	----------------

>> Zijtuinstrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	a) De zijtuin moet als tuin worden ingericht. b) De verharding in de zijtuin is beperkt toegelaten en enkel in functie van: - de strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur - een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen zoals aangeduid op het aangepast verkavelingsplan - een zuiverheidsstrook van maximum 1 meter langsheen het gebouw c) Op lot 3 is een openlucht parkeerplaats voor 1 wagen in de zijtuin verplicht, met maximum afmetingen in een rechthoekige strook van maximum 3 meter breed en 5,50 meter lang zoals aangeduid op het aangepast verkavelingsplan. De voorkant is te tellen op gelijke lijn met de voorgevel, de linkerzijkant moet aansluiten aan de zijgevel van de woning. Een carport is niet toegestaan.

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zoveel mogelijk te bewaren.	Constructies in de zijtuinzone zijn niet toegelaten, behalve voor de strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken;

>> Achtertuintrook

>>> Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groen in de omgeving zo veel mogelijk te bewaren.	Er kan een terras aangelegd worden binnen een strook van 4 meter uit de



Er wordt een beperking opgelegd voor de oppervlakte van de te verharde zone.	achtergevel. Er mag een terrasverharding van max. 30m² aangelegd worden. Betreffende verhardingen dient de geldende bouweede gevolgd te worden. De rest dient groen en onverhard voorzien te worden. De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. In de achtertuin kunnen één of meerdere terrassen aangelegd worden. De optelsom van de oppervlakte van de terrassen mag maximaal 20 vierkante meter bedragen voor tuinen tot 60 vierkante meter, en mag maximaal 30m² bedragen voor tuinen groter dan 60m². De rest dient van natuurlijke beplanting en onverhard ingericht te worden.
--	--

>>> Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de verhardingen dient de rest groen en onverhard te worden aangelegd.

>>> Constructies

Toelichting	Voorbeeld
Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofdbestemming van het hoofdgebouw zoals berging van goederen en gebruiksvoorwerpen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen. Bijgebouwen enkel toegelaten voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met hoofdbestemmingen van het hoofdgebouw zoals garage of tuinberging.	Voor de loten 2 en 3: alleenstaande bijgebouwen zijn toegelaten in de achtertuinstrook, in de daarvoor voorziene zones. Oppervlakte: Volgens de voorzien zones op het verkavelingsplan. Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m. Gevels, dak en buitenschrijnwerk van de bijgebouwen worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Het bijgebouw dient te worden opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. Deze dienen worden te voorzien in bruinrode baksteen, bij voorkeur naar oud model, analoog aan kenmerkende gevelmaterialen in de omgeving.



>> Afsluitingen op de perceelsgrens

>>> Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De afsluiting moet gebeuren in kwalitatief materiaal en in harmonie zijn met met de overige tuinafsluitingen. Bij voorkeur zijn deze afsluitingen in levende hagen.

>>> Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het uitzicht van afsluitingen in het straatbeeld of tussen twee woonpercelen heeft een grote visuele impact op de leefomgeving. Een te lage afsluiting tussen twee percelen biedt mogelijk onvoldoende privacy, een te hoge afsluiting beperkt de bezonning van de tuinen, het contact met de burens of de straat en het groene karakter van de omgeving.	De zij- en achtertuin worden afgesloten door een muur , haag of draad of scherm met een hoogte van min. 1m en max. 1,9m in de achtertuin en 2,6m in de zijtuin.

>> Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogte verschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen zonder overlast te creëren voor deze percelen. Percelen die aan de (openbare) weg grenzen, mogen slechts worden opgehoogd of verlaagd om de bestaande niveauverschillen met de (openbare) wegenis op te heffen of te verkleinen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met



	<p>waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>
--	---