

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossiernummer: V 2021/017
Nummer Omgevingsloket: OMV_2021121683

Aanvraag goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27 december 2021.

Aanvrager: Wim Van den Cruyce namens INTOP-AXIOS BV met als contactadres
Statiestraat 11/13 te 1740 Ternat.

Gelegen te Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle), Assestraat 33 en Hoppeweg zn
Lot 8 dient te worden ingelijfd in het openbaar domein en wordt uit de verkaveling gesloten.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN LOTEN 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7

Bestemming gebouw

Hoofdbestemming

Toelichting	Voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

Nevenbestemming

Toelichting	Voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² .

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreinname op maaiveldpeil.	Loten 1 t.e.m. 4: maximum 7 x 15 m ² Lot 5: maximum 10,8 x 11,7 m ² Lot 6 en 7: maximum 8 x 12 m ² Zie inplantingszones aangeduid op het verkavelingsplan.

	Op de verdieping is de bouwdiepte beperkt tot 12 m.
--	---

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>Kroonlijsthoogte van het volume tot 12m bouwdiepte wordt bepaald op de voorste bouwlijn, ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst. Voor het volume voorbij 12m bouwdiepte, midden achtergevel, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst.</p> <p>De woningen in half open verband dienen dezelfde kroonlijsthoogte te hebben aan de voorzijde van de woningen.</p>	<p>Loten 1, 2, 3, 4, 6 en 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In geval van plat dak: begrepen tussen 6,00m en 6,50m voor het gedeelte van het gebouw tot 12m bouwdiepte • In geval van een hellend dak: begrepen tussen 4,50m en 6,00m voor het gedeelte van het gebouw tot 12m bouwdiepte • De tweede indiener van een omgevingsvergunning tot bouwen van het andere lot zal verplichtend de door de eerste indiener gekozen dakvorm, dakhelling en kroonlijsthoogte van de voorgevel dienen te volgen. • maximum 3,60m voor het gedeelte gebouw voorbij 12m bouwdiepte (niet van toepassing op de loten 6 en 7) <p>Lot 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In geval van plat dak: begrepen tussen 6,00m en 6,50m voor het gedeelte van het gebouw tot 12m bouwdiepte • In geval van een hellend dak: begrepen tussen 4,50m en 6,00m voor het gedeelte van het gebouw tot 12m bouwdiepte

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middenpunt van de nok tot maaiveldpeil en gemeten ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • maximum 12m voor het gedeelte tot 12m bouwdiepte, gemeten vanaf het maaiveld • niet van toepassing op het gedeelte voorbij 12m bouwdiepte (plat dak)

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.</p> <p>De voorschriften zijn opgesteld zodat de woningen die tegen elkaar worden aangebouwd één samenhangend geheel zouden vormen.</p>	<p>Loten 1, 2, 3, 4, 6 en 7:</p> <p>De keuze van de dakvorm is vrij te bepalen door de eerste indiener van een omgevingsvergunning tot het bebouwen van een van de loten; hellend, plat of een combinatie ervan zijn toegelaten. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De tweede indiener van een omgevingsvergunning tot bouwen van het andere lot zal verplichtend de door de eerste indiener gekozen dakvorm, dakhelling en kroonlijsthoogte van de voorgevel dienen te volgen.</p>

	Lot 5: De keuze van de dakvorm is vrij te bepalen.
--	---

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	Loten 1, 2, 3, 4, 6 en 7: halfopen bebouwing Lot 5: open bebouwing

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkuize, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij.	Er mogen uitsluitend nieuwe materialen worden verwerkt. Het gebruik van recuperatiebaksteen is toegelaten.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwrijke strook.	* afstand tot de as van de weg: Zie verkavelingsplan * zijdelingse bouwrijke strook : minimaal 3,00m

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	maximaal 2 bouwlagen + eventuele dak/zolderverdieping + eventuele onderkeldering.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelder en bergingen. Een ondergrondse garage kan niet ondergronds worden ingericht vanwege het vlakke terreinprofiel.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden. Een ondergrondse garage is niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouwde volume worden opgericht.	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...) en dienen in gevolge de provinciale verordening verhardingen in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Lot 5 heeft een voortuinstrook langs zowel de Assestraat als Hoppeweg. Door de	Loten 1, 2, 3, 4, 6 en 7: Maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden. Lot 5: Maximaal 20% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.

lengte van de voortuinstrook wordt bepaald dat max. 20% van de voortuinstrook van lot 5 mag worden verhard.	
---	--

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn.	Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn zullen een maximale hoogte hebben van 0,50m.

Achtertuintrook

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De constructies kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage,... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst. De oppervlakte aan bijgebouwen voor de loten 5, 6 en 7 wordt beperkt vanwege de geringe oppervlakte van deze loten.	<p>Vrijstaande bijgebouwen Losstaande bijgebouwen in de achtertuin zoals o.a. een tuinhuis, serre, schuurtje of poolhouse kunnen worden opgericht onder de hierna vermelde voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 20m² totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning voor de loten 5, 6 en 7 en 40 m² voor de loten 1, 2, 3 en 4 • een hoogte van 3,50m niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw) • maximaal 30m van de woning opgetrokken worden • in de zijtuin 3m van de perceelsgrens blijven • in de achtertuin 1m van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur • op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen <p>Niet-overdekte constructies Terras, zwembad of siervijver kunnen worden aangelegd volgens de geldende vrijstellingsregels uit het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.</p>

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze van de afsluitingen wordt beperkt	De afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden	Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting, maximum 1 m. In de zij- en achtertuin

van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst.	bedraagt de hoogte van de hagen en afsluitingen maximum 2,00 m. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten. De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek.
---	--

Reliëfwijzigingen

Toelichting	Voorschrift
Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin	Het terrein mag enkel genivelleerd worden in functie van de aanleg van een terras aansluitend bij de woning en in functie van de toegangen tot de woning (inkom / garage).



Marianne Vanden Houte
algemeen directeur

Getekend door: Wilfried Segers (Signature)
Getekend op: 2021-12-29 14:56:19 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Wilfried Segers

Willy Segers
burgemeester

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van 21 december 2021
Team Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp **GR: OMV - V 2021/017 - Wim Van den Cruyce namens INTOP-AXIOS BV - het realiseren van een verkaveling met 7 loten voor eengezinswoningen: beslissing over de zaak van de wegen**

Aanwezig: Platteau Stefaan, Janssens Linda, Staquet Nathalie, Quaghebeur Stijn, De Dobbeleer Frank, Van Hove Diane, Van den Houte Anneleen, Vanden Meerssche Paul, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Willen Marc, Pardon Guy, Roesems Gino, Rons Alexis, Hellinckx Karine, De Win Harry, Groenweghe Nele, Dedobbeleer Kurt, **Vanhee Fré**, Peeters Kris, Walravens Joseph, Segers Willy, Savenberg Bob, El Hajui Rachid, Robbe Yann, De Schrijver Reindert, Vanden Houte Marianne, Zelderloo Walter, De Ridder Karel, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, Vanderoost Jef

Toelichting

Op 16 juli 2021 werd door Wim Van den Cruyce namens INTOP-AXIOS BV met als contactadres Statiestraat 11/13 te 1740 Ternat een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een verkaveling met 7 loten voor eengezinswoningen. De aanvraag voorziet de realisatie van een verkaveling met 7 bouwloten op een terrein gelegen op de hoek van de Hoppeweg en Assestraat.

Om het terrein bouwrijp te maken, wordt een woning met bijgebouwen gesloopt. Er is eveneens voorzien om bomen te kappen.

De oppervlakte van de nieuwe loten varieert tussen de 3a 01ca en 8a 17ca. Langsheen de Hoppeweg worden 2 x 2 loten voor half open eengezinswoningen voorzien. De bebouwbare breedte van de 4 loten bedraagt 7 m. De bouwdiepte zal maximaal 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping bedragen. Op de hoek van de Hoppeweg en Assestraat wordt een lot voor een vrijstaande eengezinswoning met bebouwbare oppervlakte van 10,8 x 11,7 m² voorzien. Vervolgens worden langsheen de Assestraat nog 2 loten voor half open eengezinswoningen voorzien. De bebouwbare breedte van de 2 loten bedraagt 8 m. De bouwdiepte zal maximaal 12 m op het gelijkvloers en de verdieping bedragen.

De omgeving is residentieel en wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. De achtertuin van 2 loten paalt aan het perceel met de chirolokalen van Sint-Uriks-Kapelle.

Langsheen de Assestraat wordt een grondafstand van 45 ca. voorzien. Deze grond zal in het openbaar domein worden opgenomen en laat de aanleg van een 1,5 m breed voetpad toe langsheen de loten in de Assestraat.

De gemeenteraad moet in toepassing van artikel 31 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning een beslissing nemen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de vergunningverlenende overheid (in dit geval het college van burgemeester en schepenen) een beslissing kan nemen over de aanvraag.

Ligging:

- Sint-Ulriks-Kapelle, Assestraat 33
- Kadastraal gelegen: (afd. 3) sectie A 235 P13 en (afd. 3) sectie A 235 N13

Planologische ligging

De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) in woongebied met landelijk karakter.

Historiek

De Hoppeweg werd aangelegd na goedkeuring van de verkaveling 874.2/99/6/021 op 30 september 2002. Er werden 16 nieuwe loten voor eengezinswoningen voorzien. De percelen uit de voorliggende verkaveling werden uit de verkaveling van de Hoppeweg gesloten. Op 26 september 2009 werd een omgevingsvergunning goedgekeurd voor het realiseren van een verkaveling met 16 bouwloten en wegenaansluiting, die voorziet in de verlenging van de Hoppeweg (V 2019/008).

Adviezen

- Er werd advies gevraagd aan Farys, Fluvius, Proximus en de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. Al deze adviesinstanties brachten een gunstig of een voorwaardelijk gunstig advies uit (zie bijlagen).

- Het advies van **Openbare ruimte** afgeleverd op 15 november 2021, is als volgt gemotiveerd:

Gunstig voor wat betreft het verleggen van de rooilijn. Het voetpad tussen de Assestraat en de nieuwe rooilijn zal verbreed en volledig opnieuw aangelegd moeten worden. De kosten dienen betaald te worden door de aanvrager. Er werd voor de heraanleg en verbreding van het voetpad een raming van de kosten aangevraagd bij een gespecialiseerde aannemer. Er dient € 5000,00 te worden aangerekend. De werken aan het voetpad zullen uitgevoerd worden na de bouw van de woningen langsheen de Assestraat.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 augustus 2021 tot 16 september 2021.

Resultaat: geen petitielijsten, geen bezwaren

Besluit

De voorliggende grondafstand van 45 ca. met als gevolg de plaatselijke wijziging van de rooilijn van de Assestraat kan worden goedgekeurd.

Juridisch kader

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009, hierna genoemd de VCRO en latere wijzigingsdecreten);
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De wijziging van de wegen in de omgevingsvergunningsaanvraag met referentie V 2021/017 (OMV_2021121683), ingediend door Wim Van den Cruyce namens INTOP-AXIOS BV met als contactadres Statiestraat 11/13 te 1740 Ternat, waarbij een grondafstand van 45 ca. wordt voorzien ten voordele van het openbaar domein met als gevolg de plaatselijke wijziging van de rooilijn van de Assestraat, wordt goedgekeurd.

Namens de gemeenteraad,

Marianne Vanden Houte	Michel Valkeniers
Algemeen directeur	Voorzitter

May

Callaway