

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg (Emiel Verhaerenstraat), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.</p> <p>Door de voorziene bouwvorm is het enkel mogelijk om grondgebonden eengezinswoningen te voorzien op de loten.</p> <p>Voorzieningen voor 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.</p>	<p>Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: één grondgebonden woonegelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p>Lot 2, voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot moet ter beschikking gesteld worden aan Fluvius. Het recht van doorgang en de ondergrondse erfdiensbaarheid met een breedte van 3,50 meter ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan van 31 mei 2022 moeten gerespecteerd worden.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningssplitsing is voor geen enkel lot toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p>	<p>Woningssplitsing is niet toegelaten – enkel grondgebonden woonegelegenheden (zorgwonen is toegestaan).</p> <p>Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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 vierkante meter.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. Slechts 1 nevenfunctie per lot. De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel of toegelaten maximale bouwdiepte) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p>Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel of toegelaten maximale bouwdiepte zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.</p>
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het betreft een perceel dat deels gebruikt werd als voetbalterrein.</p> <p>De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok kunnen hier ingeplant worden. Deze constructies in de tuinstrook moeten zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.</p> <p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen in open- en halfopen bebouwing, variërend in hoogte,</p>	<p>Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: halfopen bebouwing.</p> <p>Voor de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig</p>

bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur. Binnen de aanvraag wordt gekozen voor halfopen en een open bebouwing.	bouwverbod. Lot 9: open bebouwing. Voor de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.
---	--

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<p>De inplanting van het hoofdgebouw t.o.v. de Emiel Verhaerenstraat wordt als volgt vastgesteld:</p> <p>De voorgevel van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: de voorgevel op 6 meter van de rooilijn en op 12 meter uit de as van de weg (Emiel Verhaerenstraat) – zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan van 31 mei 2022.</p> <p>Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens - zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan van 31 mei 2022.</p> <p>Voor lot 9: de vrijstaande zijgevel links op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens en de vrijstaande zijgevel rechts op 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens - zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan van 31 mei 2022.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van de loten, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.	<p>De bouwdiepte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en binnen de contouren zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan van 31 mei 2022; indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).</p> <p>De bouwhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>De nokhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>Geschakelde bebouwing in één bouwblok (loten 1 en 2, loten 3 en 4, loten 5 en 6, loten 7 en 8): om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het</p>

	<p>aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte en dakvorm liggen dan vast en moeten gevolgd worden; • bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken; nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen; verplichte dakhelling: 40°. <p>Het afgewerkte vloerpeil voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: maximum 0,40 meter boven het straatniveau/wegpeil.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	<p>Gevelmaterialen: vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p>Dakvorm voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen; de eventuele nok verplichtend evenwijdig met de straat voor de halfopen bebouwingen – zie ook bepalingen ivm geschakelde bebouwing.</p> <p>Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel.</p> <p>Zonnepanelen: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen.</p>	<p>Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: het bijgebouw moet ingeplant worden: eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen; of tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaars én indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen; of als de constructie open blijft en gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot); of op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit wat betreft</p>

Carports	<p>maximum oppervlakte, hoogte en inplanting.</p> <p>Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p>
----------	--

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan.	<p>Oppervlakte bijgebouw: voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: max. 40 m²; voor lot 9: max. 50 m².</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.</p> <p>Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.	<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Indien in het project ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de aspecten grondwaterreservoirs en grondwaterstromingspatroon. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens VLAREM II, bijlage 1 (klasse 3) van de activiteit gebeuren; ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.</p>

<p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p>	<p>Bronbemalingen moeten voldoen aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst.</p>
<p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden.</p>	<p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p>
<p>Het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 2 mei 2022 moet opgevolgd worden.</p>	<p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden.</p> <p>De voorwaarden opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 2 mei 2022 moeten opgevolgd worden: de adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd afstromingsregime.</p> <p>Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: het volume van de aan te leggen infiltratievoorziening op perceelniveau moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 20 jaar. De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). De richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in de tabel zoals opgenomen in het advies.</p>
<p>Het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 moet opgevolgd worden.</p>	<p>De voorwaarden opgenomen in het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 moet opgevolgd worden:</p> <p>4.1. Algemene wettelijke voorwaarden</p> <p>4.1.1. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren</p> <p>Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>4.1.2. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren</p> <p>Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere</p>

aanvullingen en updates).

Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlare II

4.2. Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te voorkomen/beperken/herstellen/compenseren worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

4.2.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden- bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De groenzone moet horizontaal liggen of uitgewerkt worden met een lichte maaiveldverlaging. Dit is hier wel/niet het geval. Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van $5.4 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Gezien de hoge grondwaterstand dient de infiltratievoorziening herbekeken te worden, zodat het water optimaal kan infiltreren. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart (d), zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van de bodem van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm. Bij voorkeur wordt een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, aangelegd. Open voorzieningen zijn

<p>Het advies van Fluvius van 9 juni 2022 moet gevolgd worden.</p>	<p>efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. Dit dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden. Voorwaarde: Er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld.</p> <p>5. TOETSING EN CONCLUSIE</p> <p>Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden: er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld.</p> <p>De bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius van 9 juni 2022 met (kenmerk 500003080) moeten opgevolgd worden: de loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.</p> <p>Offerte</p> <p>Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.</p> <p>Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.</p> <p>Bij een eventuele wijziging zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.</p> <p>De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.</p> <p>Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via Acties – versturen bericht of via bovenstaand e-mailadres.</p> <p>De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies.</p> <p>Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 54.693,02 inclusief BTW.</p> <p>De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.</p>
--	--

Het vergunningsadvies van Fluvius wat betreft de elektriciteitscabine moet gevolgd worden.

De voorwaarden opgenomen in het vergunningsadvies van Fluvius wat betreft de elektriciteitscabine moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. In bijlage kan u ons voorstel van locatie terugvinden. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. Verder is het belangrijk dat het lot van de cabine een eigen lotnummer krijgt binnen de vergunde verkaveling. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur. Indien u hiervoor nog bijkomende inlichtingen wenst, kan u ons contacteren via het mailadres bovenaan deze brief. Via mail van 24 mei 2022 stelt Fluvius ons in kennis dat zij toch akkoord gaan met de voorgestelde inplanting op voorwaarde dat lot Z voor de cabine mee opgenomen wordt in de verkavelingsvergunning zodat wij zeker zijn dat we een bouwvergunning krijgen voor deze cabine.

Het advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moet gevolgd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moeten opgevolgd worden:
Advies Waterbronnen en Milieu
Volledig gunstig advies zonder voorwaarden.
Advies Ontwerpbureau
Volledig gunstig advies met voorwaarden.
Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:
Een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel;
Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.
Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een

<p>Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<p>verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.</p> <p>Van de archeologienota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 18 maart 2022 met ID 21685 en is als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten met een maximum van 30 m² mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>
--	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende percelen als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen.</p>
<p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p>	<p>Het nieuwe maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p>
<p>Het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 moet opgevolgd worden.</p>	<p>Conform het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid mag de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper geplaatst worden dan 50 cm onder het maaiveld.</p>
<p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een</p>	<p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het</p>

<p>bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; 2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de ministeriële omzendbrief dd. 10/09/1965 (gewijzigd door MO 25/06/1970 en MO 08/03/1971) inzake de afritten; 3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied. <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020 dient gevolgd te worden.</p>	<p>openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020 dient gevolgd te worden.</p>
--	--

3.2. VERHARDINGEN-INRITTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Verhardingen van de terrassen worden toegelaten met een maximum van 30 m² mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,5 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein. Bij een halfopen bebouwing met inbandige garage kan ofwel 1 inrit met een breedte van maximum 4,5 meter per lot of maximum 2 niet gekoppelde inritten van maximum 3 meter elk voorzien worden ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.</p>

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel werd deels gebruikt als voetbalterrein.</p> <p>Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.</p>	<p>Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone.</p> <p>Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met</p>

<p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p>	<p>groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.</p>
---	---

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Aard:</p> <p>In de voortuin open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter.</p> <p>Vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal-of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld).</p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.</p> <p>Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: in het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.</p>