

Het westelijk deel van de Zelemseweg in de onmiddellijke omgeving van de verkavelingsaanvraag wordt gekenmerkt door gekoppelde woningen, bestaand uit één bouwlaag met plat dak.

De oostzijde van de weg wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open verband, met één en twee bouwlagen en met hellend dak.

Overwegende dat de bebouwing bestaat uit een verscheidenheid van gebouwen met een variatie in bouwhoogte met plat en/of hellend dak en afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur. Door de bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend.

Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van een eigendom in 7 loten betreft, waarvan 3 loten voor open bebouwing en 4 loten voor halfopen bebouwing.

Overwegende dat het ingediende verkavelingsontwerp door zijn bestemming en inplanting in harmonie is met zijn omgeving en dat het ingediende ontwerp de goede ruimtelijke ordening van het omliggend gebied niet in het gedrang brengt.

watertoets

De watertoets werd uitgevoerd. Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er zijn geen schadelijke effecten voor water te verwachten zijn.

normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Dat op het aanvraagformulier onder punt 10a i.f.v. de realisatie van het sociaal aanbod aangeduid staat dat zij een sociale bijdrage zullen storten, dat er bijgevolg geen strijdigheid is met het grond- en pandendecreet.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/07/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden gevolgd. De in dit besluit opgelegde voorwaarden en lasten primeren echter op de voorgelegde.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- **De verkavelaar dient te voldoen aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen.**
- **De verkaveling is pas geldig zodra de sociale bijdrage in functie van de sociale last in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid is gestort.**

De volgende voorwaarden van de stad na te leven:

Bestemmingsvoorschriften:

Een eengezinswoning op elk lot, open bebouwing voor de loten 1-6-7 en halfopen bebouwing voor de loten 2-3-4-5. De gekoppelde woningen dienen een architectonisch geheel te vormen.

Complementaire bedrijvigheid is toegelaten voor vrije beroepen en diensten zo deze niet schaden aan de woonomgeving, te beperken tot max. 20% van de gelijkvloerse vertrekken. Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossing hiervoor geboden wordt.

Bouwvorm:

Open bebouwing voor de loten 1-6-7.

Halfopen bebouwing voor de loten 2-3-4-5.

Voor de halfopen bebouwing dient de eigenaar die als eerste bouwt de muur 'te paard' te bouwen. Dit wil zeggen dat de helft van de muur (14 cm +1/2 van de spouw) op de eigendom van de geuur moet gebouwd worden. De aanpalende eigenaar is verplicht deze muur over te nemen.

Bouwdiepte:

Voor de loten 1-6-7 met open bebouwing is de bouwdiepte gelijkvloers max.15 m en op de verdieping max.12 m.

Voor de loten 2-3-4-5 met halfopen bebouwing is de bouwdiepte gelijkvloers max.15 m en op de verdieping max.10 m.

Inplanting:

Voor lot 1 wordt de bouwlijn voorzien op 10,50 m uit de as van de voorliggende weg te meten op de kruising van de bouwlijn en de scheiding tussen loten 1 en 2 en de bouwlijn loodrecht op de scheidingslijn tussen loten 1 en 2 door te trekken op lot 1. Voor loten 2 en 3 wordt de bouwlijn voorzien op 10,50 m uit de as van de voorliggende weg te meten op de kruising van de bouwlijn en de scheiding tussen de loten 2 en 3 en de bouwlijn loodrecht op de scheidingslijn tussen de loten 2 en 3 door te trekken op lot 2 en 3.

Voor de loten 4 en 5 wordt de bouwlijn voorzien op 12 m uit de as van de voorliggende weg te meten op de kruising van de bouwlijn en de scheiding tussen de loten 4 en 5 en de bouwlijn loodrecht op de scheidingslijn tussen de loten 4 en 5 door te trekken op de loten 4 en 5.

De loten 6 en 7 worden ingepland zoals op het plan voorgesteld en binnen de daartoe voorziene zone.

In de zijtuinstroken wordt geen bebouwing toegelaten.

De pas van de afgewerkte vloer (gelijkvloers) mag max. 0,50 m boven de pas van de as van de weg liggen ter hoogte van elk perceel.

Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.

Bouwhoogte:

Open bebouwing voor de loten 1-6-7

Halfopen bebouwing voor de loten 2-3-4-5

Met hellend dak:

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn gemeten tussen het peil van de as van de voorliggende weg en de bovenzijde van de kroonlijst gemeten in het midden van de voorgevel bedraagt max. 6 m.

Met plat dak:

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn gemeten tussen het peil van de as van de voorliggende weg en de bovenzijde van de kroonlijst gemeten in het midden van de voorgevel bedraagt max. 7 m.

Tuinzone:

Op de loten 1-2-3-4-5-6 is in de strook voor tuinen een afzonderlijk bijgebouw toegelaten welk kan dienstig zijn als berging, met een max. oppervlakte van 30 m² en een max. kroonlijsthoogte van 2,50 m. Het bijgebouw dient te worden opgericht op minstens 6 m achter de uiterste achterbouwlijn en op 2 m van de perceelgrens. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als het hoofgebouw of in niet-herbruikt hout. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak of een hellend dak. Mits akkoord van de aanpalende eigenaars kunnen deze gekoppeld worden maar dienen een architectonisch geheel te vormen.

Op loten 1-2-3-4-5-6 kan het oprichten van een zwembad met max. 32m² in de zone voor tuinen. Het afzonderlijk bijgebouw en zwembad zoals hogervermeld is de max. bebouwde oppervlakte in deze zone.

Op lot 7 kan een tuinhuis van max. 10 m² op 2 m van de perceelgrens.

De strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw zijn toegelaten, uit te voeren in waterdoorlatende materialen; max. ½ van de voortuin mag worden verhard.

Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten.

De scheidingen worden veruiterlijkt door middel van een haag van 2 m hoog of uit een paal met draadafsluiting, met eventuele horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de achtergevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van max. 0,80 m hoogte. Alle beplantingen worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwweken

Lasten:

Er dient voldaan te worden aan de adviezen van de nutsmaatschappijen, gevoegd als bijlage:

- het advies van Belgacom dd. 19/02/2013.
- het advies van De Watergroep dd. 11/04/2013.
- het advies van Aquafin dd. 28/02/2013.
- het advies van Ovam dd. 03/04/2013.
- het advies van Provincie Vlaams-Brabant - Dienst der Wegen dd. 04/03/2013.
- het advies van Infrac dd. 06/03/2013

-Bij een eventuele bouwaanvraag dient er een beplantingsplan en verhardingsplan te worden voorgelegd. Alle beplantingen worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

-Er dienen 2 wachtaansluitingen voorzien te worden met toezichtputten en reukafsluiter per perceel, één voor de afvoer van het regenwater en één voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Voor dat men wenst aan te sluiten op de riolering dient dit apart en schriftelijk te worden aangevraagd bij de dienst Grondbeheer van Aquafin.

-Geen enkel perceel mag worden verkocht vooraleer er door de stad een attest is afgeleverd dat aan de voorwaarden werd voldaan.