

SV

GEMEENTEBESTUUR	
15-10-2003	
ASSE	
IN 2265	UIT

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen van en te
1730 ASSE

kenmerk gemeente
A/03/81

ons kenmerk
5/V/673-B45

bijlagen
-

vragen naar/e-mail
Mr. B. REYNIERS
Hubert.Reyniers@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
016/24.96.81

datum

13 OKT. 2003

Betreft: VERKAVELINGSAANVRAAG:
ingediend door HEYVAERT, AKELEILAN 2, 1860 MEISE
gelegen te ASSE (Asse), VOSSESTRAAT
kadastraal sectie A nrs. 20 w2

Mevrouw, Mijnheer,

Op 08-10-2003 ontving ik uw adviesvraag inzake bovenvernoemd dossier.

Na onderzoek van de aanvraag kan ik u mijn advies meedelen (overeenkomstig artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996):

▼

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het ingediend voorstel voorziet het verkavelen van de gronden op bovenvernoemd terrein.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Verordeningen ///

Andere zoneringsgegevens van het goed ///

Externe adviezen ///

Het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt. Het openbaar onderzoek liep van 4 juli tot 4 augustus. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerpge-westplannen is van toepassing. Deze omzendbrief werd in het Belgische Staatsblad gepubliceerd op 23 augustus 1997.

Historiek ///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De Vossestraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg die bebouwd is met eengezinswoningen. De aanvraag beoogt de opslitsing van een eigendom in enerzijds twee bouwlotten aan de weg en anderzijds twee achteringelegen percelen die uit de verkaveling worden gesloten. De bouwlotten bevinden zich volgens het gewestplan in een woongebied en de achteringelegen percelen liggen volgens het gewestplan in een agrarisch gebied. De loten zijn bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in halfopen verband. De voorgestelde bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping. De breedte van de bouwrijke strook bedraagt 3 meter. De bouwlijn ligt op 6 meter van de voorste perceelsgrens. De linkse woning zal gekoppeld worden aan het gebouw op het links aanpalende perceel door middel van een secundair volume.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De vorming van bouwkavels is in overeenstemming met het planologische voorschrift van woongebied. De voorgestelde voorschriften richten zich naar de algemene bouwwijze in de omgeving, zowel wat betreft de typologie (eengezinswoning), als wat betreft de vormgeving, het volume en de inplanting. Indien deze voorschriften worden nageleefd, dan zullen de op te richten woningen zich in deze omgeving inpassen. De voorschriften zijn evenwel niet volledig omdat er bijvoorbeeld geen voorschriften zijn in verband met de materialen. Daarom worden bij dit advies twee bijlagen gevoegd waar de voorgestelde voorschriften worden hernomen, aangevuld met enkele voorschriften i.v.m. materialen e.d.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is de voorgestelde verkaveling planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Beschikkend gedeelte

Advies:

GUNSTIG

voorwaarden:

De voorschriften uit bijlagen 1 en 2 moeten worden nageleefd, in vervanging van de door de verkavelaar voorgestelde voorschriften.

(5/V/673- HEYVAERT)

Hoogachtend,
De gemachtigde ambtenaar,


G. BROUCKMANS
Directeur

Bijlage 1:

**Algemene stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij verkavelingsaanvraag:
(in vervanging van de voorgelegde)**

ingediend door **HEYVAERT, AKELEILAN 2, 1860 MEISE**
en betrekking hebbende op een perceel gelegen te **ASSE (Asse), VOSSESTRAAT**
(sectie A nrs. 20 w2)

1. BESTEMMING:

Op elke kavel kan één woongebouw worden opgericht met de eigen residentiële aanhorigheden. In zoverre de totale bruto bedrijfsoppervlakte maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, verharde buitenoppervlakten en terrassen niet inbegrepen inneemt kunnen bedrijvigheden die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten.

2. GEBOUWEN:

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen; geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten.
In geval van gegroepede constructie moeten de schouwen minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel.
Tevens kan er op de gemene perceelsgrens, waarop de gemene muur staat, deze muur doorgetrokken tot 3 m voorbij de achtergevel en over een maximale hoogte van 2,50 m.

Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als tuinhuis toegelaten. Het wordt ingeplant achter de bouwlijn van het hoofdgebouw, ofwel op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen ofwel tegen een bestaande vergunde muur. Het heeft een maximale oppervlakte van 12 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3 m.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggend wegpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°.

Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30 m² worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de achtergevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte.

Deze bijlage 1 maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Leuven,
De gemachtigde ambtenaar,


G. BROUCKMANS
Directeur

13 OKT. 2003

Bijlage 2:

**Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden gevoegd bij verkavelingsaanvraag:
(in vervanging van de voorgelegde)**

ingediend door **HEYVAERT, AKELEILAN 2, 1860 MEISE**
en betrekking hebbende op een perceel gelegen te **ASSE (Asse), VOSSESTRAAT**
(sectie A nrs. 20 w2)

Deze bijlage heeft voorrang op de bijlage 1 en op het verkavelingsplan.

A. GEBOUWEN

- 1. Bestemming:**
- één ééengezinswoning op elke kavel;
 - de complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten;
 - het gebouw wordt in halfopen verband opgericht;
 - het gebouw telt maximaal twee woonlagen.
- 2. Inplanting:**
- de bouwlijn ligt op 6 meter van de rooilijn;
 - alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens
 - de bouwdiepte bedraagt max. 15 meter op straatniveau en 12 meter op de verdieping
 - zelfde bouwlijn op gelijkvoers als op de verdieping;
- 3. Gabarit:**
- de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 5,50 m \pm 0,50 m;
 - de helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45° (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben);
 - het gabarit van de aanpalende woning wordt gevolgd met een maximaal evenwijdig verschil van 0,50 m;
- 4. Materialen:**
- Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen of crepi.

B. GEBOUWEN - bijgebouwen

Zie bijlage 1.

Deze bijlage 2 maakt integrerend deel uit, samen met de bijlage 1, van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Leuven,
De gemachtigde ambtenaar,


G. BROUCKMANS
Directeur

13 OKT. 2003