

Landmeterskantoor Peeters-Torfs BV  
Leuvenestraat 85  
3200 Aarschot

Datum	Referentie	Contactpersoon	E-mail
22 oktober 2024	SA/1513/WZ		omgeving@rotselaar.be

**Betreft: aanvraag stedenbouwkundig attest**

Beste Landmeterskantoor Peeters-Torfs BV

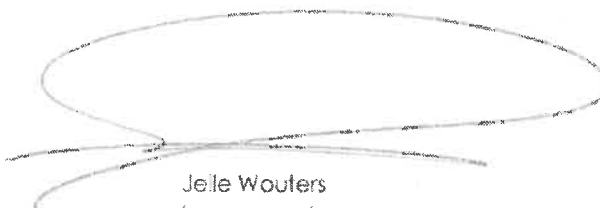
Wij hebben je vraag tot stedenbouwkundig attest voor het goed gelegen Gelrodesebaan 10 te Rotselaar, goed ontvangen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de zitting van 21 oktober 2024 een beslissing genomen over je aanvraag.

Met vriendelijke groet



An Craninckx  
algemeen directeur



Jelle Wouters  
burgemeester

**Bijlagen:** Besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 21 oktober 2024.

**STEDENBOUWKUNDIG ATTEST – REFERENTIE SA 2024 5**

*Wat is de functie van dit attest?*

*Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.*

*De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen, bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :*

- 1° *in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

*Hoelang is het attest geldig?*

*Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.*

**GEGEVENS VAN DE AANVRAGER**

BV Landmeterskantoor PEETERS – TORFS / Véronique Peeters  
Leuvensestraat 85  
3200 Aarschot

**GEGEVENS VAN HET PERCEEL**

Gelrodesebaan 10, 3111 Wezemaal  
Kadastraal bekend als : afdeling 3, sectie C, nummer 264 Y

**JURIDISCHE GRONDEN**

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Artikel 15 en artikel 346 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Gewestplan Leuven van 7 april 1977

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

**Gewestplan**

Het perceel is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, deels gelegen in **wonegebied met landelijk karakter** en deels gelegen in **agrarisch gebied**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikelen 5.1.0., 6.1.2.2. en 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 5.1.0.

**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 6.1.2.2.

**Woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

#### Artikel 11.4.1.

**Agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grondgebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

### Bijzonder Plan van Aanleg of Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Voorliggende aanvraag maakt geen deel uit van een BPA.

#### Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Voorliggende aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk RUP **Woonzonerings**, goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 mei 2024 (B.S. 9 augustus 2024). De aanvraag is gelegen binnen de perimeteer 'woonlandschap'.

### Omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen zijn van toepassing op deze aanvraag.

### Verkavelingen

Voorliggende aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

### Verordeningen

De aanvraag wordt getoetst aan onderstaande stedenbouwkundige verordeningen voor zover deze van toepassing zijn:

#### Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997.
- Gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband van 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSV) van 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023.

#### Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen van 19 december 2012.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater van 26 september 2023.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden van 30 mei 2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud van 30 mei 2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzonerings van 28 mei 2024.

### Zoneringsgegevens

- De aanvraag is volgens het zoneringsplan gelegen binnen **collectief te optimaliseren buitengebied**.
- De aanvraag is getroffen door de **fluviale en pluviale overstromingskaarten**.
- Volgens de kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets is het goed van de aanvraag deels gelegen op **een infiltratiegevoelige bodem**.

### HISTORIEK

Voor het goed zijn geen relevante vergunningen en/of weigeringen gekend.

### BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN DE AANVRAAG

#### 1. Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in open verband.

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van circa 3.181 m<sup>2</sup> en is momenteel bebouwd met een bergplaats. Het linker perceel is onbebouwd. Het rechter perceel is bebouwd met een vrijstaande ééngezinwoning.

De perceelsbreedte langsheen de Gelrodesebaan is ongeveer 22,66 m. Het perceel is circa 79,31 m diep.

#### 2. Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet het slopen van een bergplaats en het bouwen van een ééngezinwoning.

De bouwlijn wordt ingeplant op 20 m uit de as van de voorliggende weg. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers 15 m en op de verdieping 12 m. De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6 m voor een woning met hellend dak en max. 6,5 m voor een woning met plat dak.

### VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

#### Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

##### 1. Planologische toets

Volgens het gewestplan Leuven (KB 7 april 1977) is de bouwplaats en de wegenis gelegen in het woongebied met landelijk karakter. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter. Een deel van de achtertuinzone is gelegen in agrarisch gebied en kan niet aangesneden worden als tuinzone. Het agrarische gebied moet hier in haar staat bewaard worden.

##### 2. Algemeen waterbeleid

#### Watertoets

Via het instrument van de watertoets, in uitvoering van het Watertoetsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere

regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018), beoordeelt de overheid de impact van de aanvraag, het plan of programma op het watersysteem en hoe schadelijke effecten kunnen voorkomen, beperkt of gecompenseerd worden..

Ligging van het project	Het aangevraagde project is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied als gevolg van pluviale en fluviale overstromingen.
Overstromingskans	Het perceel heeft een P-score: D: middelgrote overstromingskans onder het huidige klimaat Het gebouw heeft een G-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
Advieskaart watertoets	Er moet advies gevraagd worden in het kader van de watertoets.

De adviesinstantie heeft geen advies uitgebracht binnen de door de bevoegde overheid verstrekte termijn dus wordt het advies geacht gunstig te zijn.

Een pluviale overstromingskaart is een essentieel instrument voor het beheren van overstromingsrisico's als gevolg van hevige neerslag. Deze kaarten bieden een gedetailleerde weergave van gebieden die vatbaar zijn voor overstromingen door intense regenval, waarbij factoren zoals neerslagintensiteit, topografie en afwateringssystemen in overweging worden genomen. Door geavanceerde modelleringstechnieken toe te passen, helpen deze kaarten beleidsmakers en planners bij het analyseren van overstromingsrisico's, het identificeren van kwetsbare gebieden en het formuleren van passende beheersmaatregelen. Pluviale overstromingskaarten spelen een cruciale rol bij het bevorderen van veerkrachtige stedelijke ontwikkeling en het verminderen van de impact van klimaatverandering en extreme weersomstandigheden op het grondgebied Rotselaar.

Het is belangrijk om bij de bouw van een woning op een locatie met mogelijke overstromingsrisico's, zoals aangegeven op de pluviale overstromingskaart, voorzorgsmaatregelen te nemen om de veiligheid en duurzaamheid van de structuur te waarborgen. Daarnaast is het van essentieel belang om waterafvoersystemen te implementeren die effectief regenwater kunnen afvoeren en waterbestendige materialen te gebruiken voor de constructie. Verder is het cruciaal om de bouwvoorschriften en richtlijnen met betrekking tot overstromingspreventie nauwgezet te volgen en indien nodig advies in te winnen bij experts op dit gebied. Het nemen van deze maatregelen verhoogt niet alleen de veiligheid van de woning en de bewoners, maar vermindert ook de kans op ernstige schade door toekomstige overstromingen.

Een vergunningsaanvraag kan ongunstig worden geadviseerd op basis van de pluviale overstromingskaart omdat het gebied een verhoogd risico loopt op overstromingen door hevige regenval. Dit risico kan de veiligheid van toekomstige bewoners in gevaar brengen, aanzienlijke schade aan eigendommen en infrastructuur veroorzaken. Bovendien kan bouwen in deze gebieden negatieve ecologische gevolgen hebben en afbreuk doen aan duurzame stadsontwikkeling. Door dergelijke aanvragen af te wijzen, kan men de gemeenschap beter beschermen tegen de impact van overstromingen en bijdragen aan een veerkrachtige ruimtelijke ordening.

Bij nieuwbouw of herbouw van eengezinswoningen is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht en moet alle dakoppervlakte die valt onder de verordening hierop aangesloten worden. De minimale inhoud van de hemelwaterput wordt gekoppeld aan de horizontale dakoppervlakte, namelijk:

- Dakoppervlakte < 80 m<sup>2</sup> minimaal volume hemelwaterput 5.000 liter
- 80 m<sup>2</sup> ≤ dakoppervlakte < 120 m<sup>2</sup> minimaal volume hemelwaterput 7.500 liter
- **120 m<sup>2</sup> ≤ dakoppervlakte minimaal volume hemelwaterput 10.000 liter**

Waterhuishouding

- Riolering  
Het goed van de aanvraag is gelegen binnen **collectief te optimaliseren buitengebied** volgens het zoneringsplan opgemaakt door de VMM (<https://www.vmm.be/dato/zonering>-

en-uitvoeringsplan). In collectief te optimaliseren buitengebied is er riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

- Verordeningen hemelwater  
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 10 februari 2023 en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater Vlaams-Brabant van 26 september 2023 zijn **niet** van toepassing op de aanvraag.
- Verordening grachten en onbevaarbare waterlopen  
De aanvraag valt **niet** onder de toepassing van de provinciale verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en waterlopen voor de provincie Vlaams-Brabant, goedgekeurd door de bevoegde minister op 19 december 2012.

### 3. Wegenis

In toepassing van de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Gildenstraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is.

De aanvraag is **niet** in strijd met de decretale beoordelingselementen inzake:

- De uitrusting van de weg (artikel 4.3.5 VCRO)
- Het volume van de bedrijfswoning (artikel 4.3.6 VCRO)
- De toegankelijkheid van het gebouw (artikel 4.3.7 VCRO)
- De rooilijn (artikel 4.3.8 VCRO)

### 4. M.e.r.-screening en project-m.e.r.-screening

Het project komt **niet** voor op de lijsten gevoegd als bijlage I, II en bijlage III van het project-m.e.r..

### 5. Milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde inrichtingen

De voorliggende aanvraag is **niet** in strijd met het uitvoeringsbesluit van het Decreet algemene bepaling milieubeleid (DABM), meer bepaald Titel II van het VLAREM, deel 6 Milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde inrichtingen.

### 5. Archeologietoets

Volgens de criteria van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, en latere wijzigingen, moet de aanvraag geen archeologienota bevatten.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap noch op een gebouw opgenomen in de inventaris van het waardevol bouwkundig erfgoed. De aanvraag is niet gelegen in een ankerplaats. De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone.

### 6. Stikstofdecreet

Het Stikstofdecreet bepaalt dat bij een verkeersgenererend project, de stikstofdepositie ten gevolge van de vervoersbewegingen van het project beoordeeld moeten worden.

<https://www.vlaanderen.be/stikstof-in-vlaanderen/berekening-impactscore-mobiliteit>

Conform de VITO studie Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer kan worden bepaald of de impactscore voor eenvoudige stedenbouwkundige dossiers met verkeer als enige stikstofbron lager is dan 1%.

Voor een eenvoudige eengezinswoning, zijn de jaarlijkse vervoersbewegingen (4 personen\*2 vervoersbewegingen/persoon\*365 dagen/jaar= 2.920 jaarlijkse vervoersbewegingen) < 70.000 (VITO 'tabel 3, licht verkeer, KDW =6 en afstand = 0). Dit betekent dat zelfs indien een huis op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. Voor de bouw van dit type woning kan bijgevolg gesteld worden dat de impactscore, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

## 7. Burgerlijk Wetboek

De aanvraag werd getoetst aan het Wethoudende boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek, in werking sinds 1 september 2021, en latere wijzigingen.

Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten.

### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

In deze paragraaf wordt het project uit voorliggende aanvraag beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

#### 1. Functionele inpasbaarheid, schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik

De aanvraag voorziet het oprichten van een ééngezinswoning in open bebouwing.

De bouwlijn wordt ingeplant op 20 m uit de as van de voorliggende weg. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers 15 m en op de verdieping 12 m. De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6 m voor een woning met hellend dak en max. 6,5 m voor een woning met plat dak.

De bouwrijpe zijtuinstroken zijn voldoende breed. De tuinzone heeft een afdoende diepte. Het achterliggende gedeelte van het perceel bestemd als agrarisch gebied mag niet worden aangesneden als tuinzone. Het agrarische gebied moet hier in haar staat bewaard blijven.

De oppervlakte en perceelsbreedte van de grond laten de bouw toe van een klassieke vrijstaande bebouwing, overeenkomstig met de huizen uit de nabije omgeving.

#### 2. Mobiliteitsimpact

De aanvraag heeft betrekking op een perceel voor een ééngezinswoning.

De breedte van de oprit aan de straatzijde bedraagt maximaal 4 m; de overige breedte van de voortuinzone dient te worden afgesloten met een levende niet-overrijdbare haagplant. Het pad naar de voordeur heeft een maximale breedte van 1,2 m. De voortuin wordt max. 50% verhard met waterdoorlatende materialen. De overige zone van de voortuin moet met levend groen worden aangeplant.

Het parkeergebeuren moet altijd op het eigen terrein worden voorzien en mag geenszins op het openbaar domein afgewenteld worden.

#### 3. Visueel-vormelijke elementen

Door het bouwen van nieuwe eengezinswoningen zal het uitzicht van de straat wijzigen.

#### 4. Cultuurhistorische aspecten

Het goed paalt niet aan beschermde monumenten. De aanvraag is niet gelegen in een beschermd landschaps-, stads- of dorpsgezicht. Er wordt geen invloed verwacht.

#### 5. Reliëfwijzigingen

Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht.

#### 6. Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksenot en veiligheid

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Tijdens de bouwwerkzaamheden worden er logischerwijs stof, geluid en trillingshinder verwacht, zowel van de bouwwerken als van het werfverkeer. Gelet op de omvang van het project kan echter geoordeeld worden dat deze hinder uiteindelijk beperkt zal blijven. De aannemer dient wel de nodige (voorzorgs)maatregelen te nemen om eventuele hinder maximaal te beperken. Uiteindelijk gaat het hier over tijdelijke werken tijdens de bouwperiode van het project waardoor in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat het om een aanvaardbare vorm van hinder gaat.

Het project uit voorliggende aanvraag zal op deze locatie verder geen onaanvaardbare bijkomende hinder noch veiligheidsproblemen met zich meebrengen. Ook het gebruiksgenot op het perceel en in de onmiddellijke omgeving komt niet in het gedrang met voorliggende aanvraag.

#### STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

De aanvraag voorziet het oprichten van een ééngezinswoning in open bebouwing.

Er wordt een **POSITIEF** stedenbouwkundig attest afgeleverd onder volgende voorwaarden:

1. Een attest is nog geen vergunning voor stedenbouwkundige handelingen, en de erop vermelde informatie inzake bestemming en de opgelegde voorwaarden blijft twee jaar geldig te rekenen vanaf de uitreiking van het attest.
2. De verdere plannen moeten worden uitgewerkt zoals op bijgevoegd plan aangegeven, rekening houdende met de opmerkingen en voorwaarden uit dit attest. Alle onderrichtingen en voorschriften van deze vergunning dienen strikt nageleefd te worden. Bij tegenstrijdigheden tussen deze vergunning en de plannen, hebben deze vergunning en voorwaarden altijd voorrang.
3. Het achterliggende gedeelte van het perceel bestemd als agrarisch gebied mag niet worden aangesneden als tuinzone. Het agrarische gebied moet hier in haar staat bewaard blijven.
4. De bouwdiepte bedraagt max. 15 m op het gelijkvloers en max. 12 m op de verdieping. De gevelbreedte bedraagt max. 15,11 m.
5. De hoofdfunctie van het gebouw is een ééngezinswoning.
6. Een bijgebouw van max 40 m<sup>2</sup> kan worden ingeplant in de zij- of achtertuin op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen, op min. 1 m van de achterste perceelsgrens, op min. 5 m achter de hoofdbouw en binnen de 50 m gemeten van de rooilijn.
7. De woning dient opgetrokken te worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moet harmoniëren met de omgeving.
8. De breedte van de oprit aan de straatzijde bedraagt maximaal 4 m; de overige breedte van de voortuinzone dient te worden afgesloten met een levende niet-overrijdbare haag aanplant. Het pad naar de voordeur heeft een maximale breedte van 1,2 m. De voortuin wordt met max. 50% verhard met waterdoorlatende materialen. De overige zone van de voortuin moet met levend groen worden aangeplant.
9. Alleen deze reliëfwijzigingen zijn toegelaten die strikt noodzakelijk zijn voor de plaatsing van de constructie en voor de nodige toegangen.
10. Er dient minstens één parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen terrein. Het parkeergebeuren mag niet afgewend worden naar het openbaar domein.
11. Verhardingen dienen waterdoorlatend aangelegd te worden en het hemelwater afkomstig van de bebouwde oppervlakten dient opgevangen te worden in een hemelwaterput en dient maximaal hergebruikt te worden. Al het hemelwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet terecht komen in het openbaar rioleringsstelsel.
12. Het plaatsen van een regenwaterput met een volume van minimaal 10.000 l is verplicht. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dienen geheel gescheiden te worden afgevoerd. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput. De overstort van de hemelwaterput dient te verlopen via een infiltratievoorziening.
13. Het goed van de aanvraag is gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan. Het plaatsen van een septische put is verplicht. Meer informatie omtrent de aansluiting op de riolering kan verkregen worden bij Fluvius, voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken. Enkel het zwart afvalwater wordt hierop aangesloten. Het volume van de septische put bedraagt 300 l/IE met een minimum van 3.000 l. De wettelijke

bepalingen hieromtrent in de Vlarem II wetgeving en de Code van Goede Praktijk dienen nageleefd te worden.

14. Het is niet toegestaan om het hemelwater naar het aanpalende perceel en/of rechtstreeks naar het openbaar domein af te wateren. Bij waterdoorlatende verhardingen dient ook de onderliggende funderingslaag waterdoorlatend te zijn.
15. De aanvrager dient over te gaan tot het aanplanten van één klimaatboom.

#### STANDPUNT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Een **POSITIEF** stedenbouwkundig attest met referentie SA 2024 5 **ONDER VOORWAARDEN** wordt verleend voor de aanvraag ingediend door Véronique Peeters, gevestigd te Leuvensestraat 85, 3200 Aarschot, voor het slopen van een bergplaats en het bouwen van een ééngezinswoning in open bebouwing op een terrein gelegen te Wezemaal 3111, Geïrodesebaan 10, 3<sup>e</sup> afdeling, sectie C, nummer 264 Y.

#### Voorwaarden:

1. Een attest is nog geen vergunning voor stedenbouwkundige handelingen, en de erop vermelde informatie inzake bestemming en de opgelegde voorwaarden blijft twee jaar geldig te rekenen vanaf de uitreiking van het attest.
2. De verdere plannen moeten worden uitgewerkt zoals op bijgevoegd plan aangegeven, rekening houdende met de opmerkingen en voorwaarden uit dit attest. Alle onderrichtingen en voorschriften van deze vergunning dienen strikt nageleefd te worden. Bij tegenstrijdigheden tussen deze vergunning en de plannen, hebben deze vergunning en voorwaarden altijd voorrang.
3. Het achterliggende gedeelte van het perceel bestemd als agrarisch gebied mag niet worden aangesneden als tuinzone. Het agrarische gebied moet hier in haar staat bewaard blijven.
4. De bouwdiepte bedraagt max. 15 m op het gelijkvloers en max. 12 m op de verdieping. De gevelbreedte bedraagt max. 15,11 m.
5. De hoofdfunctie van het gebouw is een ééngezinswoning.
6. Een bijgebouw van max 40 m<sup>2</sup> kan worden ingeplant in de zij- of achtertuin op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen, op min. 1 m van de achterste perceelsgrens, op min. 5 m achter de hoofdbouw en binnen de 50 m gemeten van de rooilijn.
7. De woning dient opgetrokken te worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moet harmoniëren met de omgeving.
8. De breedte van de oprit aan de straatzijde bedraagt maximaal 4 m; de overige breedte van de voortuinzone dient te worden afgesloten met een levende niet-overrijdbare haag aanplant. Het pad naar de voordeur heeft een maximale breedte van 1,2 m. De voortuin wordt max. 50% verhard met waterdoorlatende materialen. De overige zone van de voortuin moet met levend groen worden aangeplant.
9. Alleen deze reliëfwijzigingen zijn toegelaten die strikt noodzakelijk zijn voor de plaatsing van de constructie en voor de nodige toegangen.
10. Er dient minstens één parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen terrein. Het parkeergebeuren mag niet afgewend worden naar het openbaar domein.
11. Verhardingen dienen waterdoorlatend aangelegd te worden en het hemelwater afkomstig van de bebouwde oppervlakten dient opgevangen te worden in een hemelwaterput en dient maximaal hergebruikt te worden. Al het hemelwater dient opgevangen te worden op het eigen terrein en mag niet terecht komen in het openbaar rioleringsstelsel.
12. Het plaatsen van een regenwaterput met een volume van minimaal 10.000 l is verplicht. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dienen geheel gescheiden te worden afgevoerd. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput. De overstort van de hemelwaterput dient te verlopen via een infiltratievoorziening.
13. Het goed van de aanvraag is gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan. Het plaatsen van een sepfische put is verplicht. Meer informatie omtrent de aansluiting op de riolering kan verkregen worden bij Fluvius, voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken. Enkel het zwart afvalwater wordt hierop aangesloten. Het volume van de sepfische put bedraagt 300 l/IE met een minimum van 3.000 l. De wettelijke

bepalingen hieromtrent in de Vlaamse II wetgeving en de Code van Goede Praktijk dienen nageleefd te worden.

14. Het is niet toegestaan om het hemelwater naar het aanpalende perceel en/of rechtstreeks naar het openbaar domein af te voeren. Bij waterdoorlatende verhardingen dient ook de onderliggende funderingslaag waterdoorlatend te zijn.
15. De aanvrager dient over te gaan tot het aanplanten van één klimactboom.

ONDERTEKENING



algemeen directeur  
An Craninckx



burgemeester  
Jelle Wouters

