scherpenheuvel zichem

Formulier V
M/26/2016

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door VAN AERSCHOT Augustinus – CEUSTERS Simone met adres Oudestraat nr. 2 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op . . . . , werd ontvangen op 26.10.2016.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31.10.2016.

De aanvraag heeft betrekking op een bebouwd goed met als adres Hammekensstraat nrs. 1A en 1B te 3272 Scherpenheuvel-Zichem en met als kadastrale omschrijving 3de afdeling Messelbroek, sectie A, nr(s). 293x2 - lot 1.

Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van de verkaveling voor het lot 1 van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling 193FL8 tot realisatie van twee bouwpercelen geschikt voor onderling gekoppelde eengezinswoningen op te richten in halfopen verband.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 08.12.2016. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Beknopte beschrijving van de aanvraag
Het ingediend voorstel voorziet voor het bebouwde lot 1 in het wijzigen van de vergunde en niet vervallen verkaveling 193FL8, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 17.03.1964 aan de Commissie voor Openbare Onderstand, tot realisatie van twee bouwpercelen geschikt voor onderling gekoppelde eengezinswoningen op te richten in halfopen verband.
Het bebouwde lot 3 met woning Oudestraat nr. 2 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem wordt uit deze wijziging geweerd en behoudt de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.
De berging/duiventil in de tuin dient gesloopt teneinde de bouwpercelen bouwrijp te maken.

raadpleging eigenaars
De overige eigenaars van de verkaveling werden aangetekend aangeschreven. De aanvrager bezit niet meer dan de helft van de loten in de vergunde verkaveling 193FL16 (26 bouwloten met inbegrip van het bouwperceel van de aanvrager). Aangezien deze eigenaars geen bezwaar aantekenden impliceert voormeld gegeven dat 100% van de betrokken eigenaars akkoord gaan met de gevraagde wijziging.

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

openbaar onderzoek

Krachtens artikel 4.6.7.§1 van de codex dient niet langer een openbaar onderzoek gevoerd voor een wijziging van de verkaveling. Het arrest NR 8/2011 van het Grondwettelijk Hof van 27 januari 2011 heeft voormeld gegeven vernietigd.

Bijgevolg werd deze aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek van 31.10.2016 tot en met 30.11.2016. Er dienden geen aanpalende eigenaars dewelke geen deel uitmaken van de verkaveling aangeschreven. In functie van het gevoerde openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften noch opmerkingen ingediend.

externe adviezen

Er werd op 27.10.2016 advies gevraagd aan:

- Technische dienst: geen kosten.

Er werd op 28.10.2016 advies gevraagd aan:

- Proximus: de dienst verstrekte op 16.11.2016 een gunstig advies (ref. BND-IDE 2.2/7729), er is voldoende telecommunicatie-infrastructuur aanwezig;
- Eandis: de dienst verstrekte op 02.11.2016 een voorwaardelijk gunstig advies (dossiernr. EEYC299212-21116), de forfaitaire kost voor twee bouwpercelen bedraagt 1000,00€.
- Telenet: de dienst verstrekte op 07.11.2016 een gunstig advies (ref. 25457-SO). De nodige infrastructuur om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren is al aanwezig.
- De Watergroep: de dienst deelde op 16.11.2016 mee dat geen uitbreiding van de moerleiding vereist is en dat de aanvraag niet gelegen is in een beschermingszone voor waterwinningsgebieden (dossier 30/MVdW/Avo/004168).

advies van de GECORO ///

erfdienstbaarheden en wegaanleg ///

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Het terrein is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 07.11.1978 gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In woongebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5 en 6 van het koninklijk besluit 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt :

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 sociale-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.

Het realiseren van twee bouwpercelen geschikt voor onderling gekoppelde eengezinswoningen op te richten in halfopen verband is in overeenstemming met voorgaande bepalingen.

Er is geen algemeen plan van aanleg, geen bijzonder plan van aanleg noch een ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing.

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

Het betrokken perceel geldt momenteel als lot 1 van de vergunde en niet vervallen verkaveling 193FL8, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 17.03.1964 aan de Commissie van Openbare Onderstand.
De verkaveling voorziet voor het lot 1 in het oprichten van een alleenstaande residentiële constructie met familiaal karakter, landelijk uitzicht en maximum 2 bewoonbare niveaus, bebouwde oppervlakte maximaal 180m2, bouwlijn op 10.00 m uit de as van de voorliggende weg en minstens 3.00m van de zijdelingse perceelgrenzen, hoogte tussen het normaal grondpeil en de kroonlijst 6.00m.
Afzonderlijke achtergebouwen met materialen conform het hoofdgebouw zijn toegestaan op minimum 2.00m afstand van de gemene perceelgrens met een maximale oppervlakte van 30m2 en een maximum hoogte van 3.00m. Een achtergebouw kan dienstig zijn als garage of berging en mag mits akkoord van de twee aanliggende eigenaars gekoppeld worden.

andere zoneringsgegevens van het goed
De bouwpercelen zijn niet begrepen in een signaalgebied, een waterwingebied, een recent overstroomd gebied, een overstromingsgevoelig gebied, een habitatrichtlijngebied, een vogelrichtlijngebied noch in een ven-/Ivongebied.
Er gelden geen maatregelen met betrekking tot beschermde monumenten, een beschermd landschap noch inzake een beschermd stads- of dorpsgezicht.

verordeningen
De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

richtlijnen en omzendbrieven ///

historiek
- 193FL8: zie verkaveling;
- M/16/1964 : nieuwbouw woning vergund op 21.09.2016 en afgeleverd aan Van Aerschot August.

beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
De aanvraag heeft betrekking op het lot 1 van de vergunde en niet vervallen verkaveling 193/FL/8.
Het betrokken lot paalt aan de hoek van de Oudestraat met de Hammekensstraat. Het betreft uitgeruste wegen in ten westen van de kern Messelbroek.
Het lot 1heeft een kadastraal gekende oppervlakte van 15a 11ca met breedte van +/-24.80m langs de Oudestraat en +/-52.00m langs de Hammekensstraat. Het perceel sluit naadloos aan met de aanliggende straten. De licht verheven woning Oudestraat nr. 2 werd opgericht in open verband. Links van de woning bevindt zich een ruime zijtuin. De verdieping werd grotendeels gerealiseerd onder de dakkap. De gelijkvloerse aanbouw achter het hoofdvolume kent een vrij gesloten gevelvlak (achtergevel geörienteerd richting noord). Het terrein rondom de woning (behoudens de achterttuin) werd lichtelijk opgehoogd. De licht afhellende inrit in de Hammekensstraat verschaft toegang tot een garage op kelderniveau. De afgeboorde tuin zonder beplanting omvat een vrijstaande berging/duiventil.
Op het linker aanpalend perceel (lot 2 van de betrokken verkaveling) werd de vrijstaande laagbouw woning Oudestraat nr. 4 gerealiseerd. De afrit in de voortuin verschaft toegang tot een ondergrondse garage.
Op het rechter aanpalend werd de vrijstaande laagbouw woning Hammekensstraat nr. 1 gerealiseerd. In de achtertuin werd een carport/garage opgericht op afdoende afstand van de linker perceelgrens alsook een ruime berging.

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de wilde is hier thuis

scherpenheuvel
zichem

De verkaveling vertoont de kenmerken van een woonwijk die aanleunt met het woonlint langsheen de Oudestraat. De omgeving heeft een landelijk voorkomen met overwegend woongebouwen opgericht in open verband. De kern van Messelbroek (met school, kerk, feestzaal, ...) bevindt zich op +/-900m is oostelijke richting. Messelbroek kent een beperkt aanbod aan horeca- en handelszaken.
De beknopte beschrijving geeft de intenties van de aanvrager weer.

beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De aanvraag dient voor advies voorgelegd aan Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant.
De bijkomende bouwpercelen zullen tot stand komen in de tuin rechts van de bestaande woning Oudestraat nr. 2 gezien vanaf de Hammekensstraat.
De gewenste hoofdfunctie "wonen" is eigen aan het residentieel en familiaal karakter van de verkaveling en stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan.
De voorgestelde inplanting voor de bouwpercelen houdt rekening met de aard en wijze van bebouwing op de aanpalende percelen.
Het voorgestelde lot 1 heeft een oppervlakte van 04a 04ca, het voorgestelde lot 2 een oppervlakte van 3a 85ca. De voorgestelde onderling gekoppelde bouwzones, met zijdelingse bouwvrije strook van 3.00m langs de buitenrand van de kavels, richten zich naar de Hammekensstraat.
De afstand tussen de vrijstaande zijgevelvlakken zal aan de linkerzijde minstens 6.00m bedragen, aan de rechterzijde meer dan 6.00m. De aanvraag zal leiden tot een verdere invulling van het woonlint langs het straatdeel.
De afgebakende bouwzones worden evenwijdig voorzien met het zwaaiend verloop van de zijdelingse perceelgrenzen, elk voorgevelvlak haaks op de gemeenschappelijke perceelgrens met snijpunt op 6.00m van de rooilijn. Ingevolge de eerder beperkte diepte van de bouwpercelen (waarbij een achtertuin met diepte van 12.50m behouden blijft) wordt een afgebakende bouwzone met diepte van 12.00m voorgesteld. De onderscheiden breedte van elke bouwzone (min. 9.85m) leidt voor het hoofdvolume tot een bebouwbare oppervlakte van +/- 118m2 (gelijkaardig aan een gebouw met breedte van 7.00m en een bouwdiepte van 17.00m). Binnen deze zone is het oprichten van een volwaardig woongebouw mogelijk.
De aanvraag kadert in de optiek tot verdichting en inbreiding van het gekende woonweefsel. De woondichtheid per hectare voor de bebouwbare perceel bedraagt +/- "24,7"wo/ha (1 woning voor een oppervlakte van 4a 04ca). Deze woondichtheid is begrepen binnen de norm van:
- 15 en 25 wo/ha voor woningen in een gebied met een gemiddelde dichtheid;

De aard van het terrein noopt niet reliëfwijzigingen. Het toekomstig gebruik als eengezinswoning laat tevens geen verkeersproblematiek vermoeden.
Gelet op het voorgaande en mits de hierna gestelde voorwaarden na te leven, beantwoordt de aanvraag aan de hedendaagse gangbare stedenbouwkundige benadering. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

watertoets

Het voorliggende project doet zich voor in het Demerbekken en stroomt af naar de Laarbeek. De beheerder van de afstroom is de Watering van de Acht Beken.
Het voorgestelde project genereert geen omvangrijke bebouwde oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of risicozone voor overstromingen. De bodem is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

De aard van de toekomstige constructie zal gelet op de geringe funderingsdiepte geen impact veroorzaken op de grondwaterstroming.
Het gebied wordt niet doorkruist door significante waterlopen zodat geen impact geldt inzake knelpunten vismigratie, migratiebelemmering van fauna op de oever of een gewijzigd afvoergedrag.
Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel zal door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden. Mits de stedenbouwkundige aanvraag beantwoordt aan de gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordening kan een positief advies verstrekt worden.

mer-screening
De ingediende verkavelingswijziging nestelt zich binnen het woongebied met landelijk karakter en ent zich op een voldoende uitgeruste weg. Behoudens de afbraak van een bestaande berging/duiventil zijn er geen specifieke werken vereist tot de bebouwbaarheid van de loten.
De zoneringsgegevens, zoals hiervoor vermeld, houden geen beperkingen in qua bebouwbaarheid van de eigendom.
De toekomstige emissies zullen zich beperken tot enerzijds tot de realisatie van de bebouwing (die van tijdelijke aard zijn). Anderzijds zullen na de realisatie van de bebouwing de emissies beperkt blijven tot de huiselijke sfeer met beperkte verkeersbewegingen, afvalwaterlozingen en rookgasafvoer.
Gelet op de evolutie van de wetgeving met betrekking tot de waterproblematiek, zullen nieuwe constructies beter beantwoorden aan de normen dan bestaande oudere constructies. Hergebruik, infiltratie van hemelwater, verbeterde zuivering, gescheiden afvoer via een gesloten systeem worden immers afgedwongen en leiden in tegenstelling tot constructies die niet voldoen tot een verhoudingswijze geringere belasting op het systeem. Ook minder vervuilende verwarmingsinstallaties die mede gelet op het isolerend vermogen van de constructies minder hoeven te draaien dragen bij tot een geringere uitstoot.
Het betreft een verdere invulling van het straatlint langs de Oudestraat. De impact blijft beperkt ten aanzien van de omgeving.

normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod
///
~~... (zie art. 7.3.11, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid)~~

algemene conclusie
Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN
..... 09 JAN. 2017 .....HET VOLGENDE:

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

De wijziging wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :
- **het opsplitsen van het lot 1 in de loten 1 en 2 (bebouwbare percelen) en 3 (bebouwd perceel) is toegestaan;**
- **de originele verkavelingsvoorschriften horend bij de verkaveling 193FL8 blijven onverminderd behouden voor het lot 3;**

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

- **voor de bebouwbare loten 1 en 2 gelden de bijgevoegde voorschriften met hierna volgende aanpassingen:**
    - een onderling gekoppelde eengezinswoning of zorgwoning, op te richten in halfopen verband, is toegestaan;
    - een niet vergunningsplichtige complementaire activiteit dewelke geen verkeersstroom genereert is toegestaan (oppervlakte kleiner dan 100m2 en kleiner dan de resterende woonruime);
    - de bouwlijn doet zich haaks voor op de gemeenschappelijke perceelgrens doorheen het punt dat zich voordoet op 6.00m van de rooilijn;
    - de bouwdiepte gemeten vanaf de bouwlijn zal maximaal 12.00m bedragen voor het gelijkvloers en de verdieping;
    - hoofdvolumes in halfopen verband dienen verplicht uitgevoerd met twee bouwlagen en een zadeldak met nok evenwijdig aan de bouwlijn, kroonlijsthoogte maximaal 6.00m gemeten vanaf het bestaande terrein, dakhelling begrepen tussen 35° en 45°, de eerste stedenbouwkundige aanvraag bepaalt het gabarit (kroonlijsthoogte vooraan identiek, dakvlak vooraan in hetzelfde vlak, dakvlak achteraan mag parallel verschil vertonen) – een afwijking van het voorgaande kan mits onderling schriftelijk akkoord van de betrokken eigenaars en zo voor beide percelen een gelijkaardige architecturaal verantwoorde vormgeving (al dan niet met plat dak) tot stand komt (bij een plat dak mag desgevallend de dakrand voor het hoofdvolume voorzien worden op 6.50m);
    - toegangen tot garages onder het gekende straatpeil zijn niet toegestaan;
    - handelingen aan, in en bij woningen conform het vrijstellingsbesluit waarbij de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 30m2 bedraagt zijn toegestaan ;
    - dakterrassen boven het gelijkvloers zijn slechts toegestaan voor zover zij geïntegreerd worden binnen het omschreven volume van de respectievelijke bouwlaag;
    - beperkte reliëfwijzigingen in de onmiddellijke omgeving van de woning, niet hinderlijk voor de aanpalende percelen, zijn toegestaan;
    - elke stedenbouwkundige aanvraag dient te beantwoorden aan de geldende verordeningen inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten;
    - de woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief te optimaliseren buitengebied (dit impliceert dat alle afvalwater via de septische put of saniclair dient afgevoerd);
    - het plaatsen van een septische put of saniclair is verplicht.
- **de nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-teledistributie) tot bediening van de kavels in de verkaveling dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, de coöperatieve intercommunale vereniging Iverlek en Telenet N.V.**
- **de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be.**
  De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.

- **de kavels 1 en 2 mogen te koop gezet of vrijwillig verkocht worden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, dan :**
  - **nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft;**
  - **na afbraak van de bestaande berging/duiventil (zie planaanduiding);**
  - **na afgifte van een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars meegedeeld.**
- **Na voldaan te hebben aan deze voorwaarden zal een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd worden door het College van Burgemeester en Schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars worden meegedeeld.**

~~Aan de wijziging worden volgende lasten verbonden :~~

~~(1) De verkaveling mag in . . . . . fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:~~
~~fase 1 : . . . . .~~
~~fase 2 : . . . . .~~

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel
zichem

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. ...

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

§8. De termijnen, vermeld in §§1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

scherpenheuvel zichem

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college :

de secretaris,

Liesbeth Verdeyen

de burgemeester,

Manu Claes

August Nihoulstraat 13-15

3270 Scherpenheuvel

Telefoon 013 35 24 00

Fax 013 35 24 07

info@scherpenheuvel-zichem.be

niet alleen de witte is hier thuis

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig 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.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone 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.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het gegeerde type halfopen bebouwing'. Dit kan door de woning op de perceelsgrens te plaatsen ten voordele van een optimale oriëntatie en een maximale benutting van de zijdelingse buitenruimte.	Halfopen bebouwing met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het grondplan nieuwe toestand van de aanvraag verkavelingsvergunning.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het grondplan wordt de zone waarin het hoofdgebouw zich moet bevinden vastgesteld.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume is duidelijk hoger dan de bijgebouwen waardoor een ritmiek ontstaat van variaties op een zelfde thema.	GABARIT Bouwhoogte: kroonlijst hoofdvolume: 6,50 meter. Nokhoogte: maximaal 12,00m VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen.

verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zoals in de oorspronkelijke verkaveling	Afzonderlijke achtergebouwen met zelfde materialen als het hoofdgebouw zijn toegelaten op minimum 2,00m afstand van de gemene perceelsgrens met een maximum oppervlakte van 30m², en maximum hoogte 3,00m. Deze gebouwen kunnen alleen dienstig zijn als garage of bergplaats en mogen mits akkoord van de twee aanliggende eigenaars, gekoppeld worden.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2,00 meter, maximaal 3,00 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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 (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te minimaliseren.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Een terras in de achtertuin van maximaal 30m² is toegelaten mits afwatering naar de tuin. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Kleine voorzieningen zijn toegestaan opgenomen binnen de groenstructuren van de tuin.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Een gemeenschappelijke tuinmuur met een maximale hoogte van 2,00m kan op de gemene grens tussen de gekoppelde gebouwen worden toegestaan op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Deze muur heeft een maximale lengte van 5,00m lang. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2,00 meter