



Gemeentebestuur Bertem

*Ruimtelijke Ordening en
leefmilieu*

20003

Provincie Vlaams-Brabant
Arrondissement Leuven

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING Formulier L

Aanvraagnr.: W20003
Dossiernr. Stedenbouw 22/V/58A

Aanwezig :

V. Bertels, burgemeester-voorzitter,
J. Buekenhout, M. Morris, A. Mees en C. Letellier, schepenen,
en R. De Coster, secretaris.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] met als

[REDACTED]
Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van 23/04/1985 door het schepencollege aan 22/V/58, en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 22/V/58.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 17/02/2000

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ferd. Vanlaerstraat en met als kadastrale omschrijving sectie C nr. 560h (afd.1).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De bestemming volgens het gewestplan Leuven , vastgesteld op datum van 07/04/1977 bij besluit van de Koning is Woongebieden.

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

~~(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er een goedgekeurd algemeen plan van aanleg. Dit algemeen plan van aanleg werd goedgekeurd op datum van bij besluit van de Het voorziet de bestemming~~

~~(2) Het college van burgemeester en schepenen heeft op voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het algemeen plan van aanleg, inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.~~

~~Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per ter post aangetekende brief en 0 eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend. Deze eigenaars bezitten niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (1 kavels).~~

~~(2) De inhoud van de aanvraag is strijdig met door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.~~

~~(2) De verkavelingsaanvraag omvat:~~

~~(2) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(2) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.~~

~~Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van het volgende beslist:~~

(2) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over ... Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 20/03/2000. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van de bepalingen i.v.m. de afsluitingen in de tuinzone betreffende de enige kavel uit de verkaveling.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een woongebied. 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

///

Externe adviezen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 28/02/2000 een gunstig advies uit.

Het openbaar onderzoek

De oorspronkelijke verkaveling telt slechts één kavel zodat geen medeëigenaars van een kavel dienen geconsulteerd te worden.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning werd verleend op 23/04/1985.

Op 12/10/1992 werd een vergunning verleend voor de wijziging van de verkaveling die voorzag in de uitbreiding van de bouwdiepte.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betrokken perceel bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in gesloten verband. De kaveldiepte bedraagt 23,75m in de linker- en 22,82m in de rechter perceelsgrens. De afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt ca. 8m a 8,50m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het wijzigen van de voorschriften in verband met de afsluitingen bij kavels bestemd voor woningbouw die gelegen zijn in het woongebied stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. artikel van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning bestaan de afsluitingen uit levende hagen met een maximum hoogte van 1,50m of uit palen van max 1,20m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers en eventueel een muurtje van 0,40m hoogte gemeten vanaf de grond.

De wijziging voorziet de oprichting van een scheiding in de linker perceelsgrens, bestaande uit palen en groene kunststoffen elementen met een hoogte van 1,80m en dit over de volledige diepte van het perceel.

De voorgestelde wijziging is aanvaardbaar aangezien het om een lichte constructie gaat, de uitvoering van de normaal te verwachten beplanting hierdoor niet verhinderd wordt en de constructie gelet op de geringe kaveldiepte beperkt blijft tot een diepte van 8 a 10m.

De voorgestelde afwijking wordt om bovenvernoemde redenen toegestaan.

Algemene conclusie

De voorgestelde afwijking in verband met het materiaalgebruik en de hoogte van de afsluiting in de linker perceelsgrens van de enige kavel uit de verkaveling wordt om bovenvernoemde redenen toegestaan.

Beschikkend gedeelte

Advies:

GUNSTIG

voorwaarden:

(22/V/58A), Leuven, 20/03/2000, de gemachtigde ambtenaar, get. Dhr. G. Brouckmans.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

- gelet op de bepalingen gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/03/2000 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

1) (2) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van de bepalingen i.v.m. de afsluitingen in de tuinzone betreffende de enige kavel uit de verkaveling.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een woongebied. 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

///

Externe adviezen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 28/02/2000 een gunstig advies uit.

Het openbaar onderzoek

De oorspronkelijke verkaveling telt slechts één kavel zodat geen medeëigenaars van een kavel dienen geconsulteerd te worden.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning werd verleend op 23/04/1985.

Op 12/10/1992 werd een vergunning verleend voor de wijziging van de verkaveling die voorzag in de uitbreiding van de bouwdiepte.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betrokken perceel bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in gesloten verband. De kaveldiepte bedraagt 23,75m in de linker- en 22,82m in de rechter perceelsgrens. De afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt ca. 8m a 8,50m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het wijzigen van de voorschriften in verband met de afsluitingen bij kavels bestemd voor woningbouw die gelegen zijn in het woongebied stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. artikel van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Vogens de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning bestaan de afsluitingen uit levende hagen met een maximum hoogte van 1,50m of uit palen van max 1,20m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers en eventueel een muurtje van 0,40m hoogte gemeten vanaf de grond.

De wijziging voorziet de oprichting van een scheiding in de linker perceelsgrens, bestaande uit palen en groene kunststoffen elementen met een hoogte van 1,80m en dit over de volledige diepte van het perceel. De voorgestelde wijziging is aanvaardbaar aangezien het om een lichte constructie gaat, de uitvoering van de normaal te verwachten beplanting hierdoor niet verhinderd wordt en de constructie gelet op de geringe kaveldiepte beperkt blijft tot een diepte van 8 a 10m.

De voorgestelde afwijking wordt om bovenvernoemde redenen toegestaan.

Algemene conclusie

De voorgestelde afwijking in verband met het materiaalgebruik en de hoogte van de afsluiting in de linker perceelsgrens van de enige kavel uit de verkaveling wordt om bovenvernoemde redenen toegestaan.

Beschikkend gedeelte

Advies:

GUNSTIG

voorwaarden:

(22N/58A), Leuven, 20/03/2000, de gemachtigde ambtenaar, get. Dhr. G. Brouckmans.

2) (2) de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van van de gemeenteraad na te leven:

3) (2) de voorschriften gesteld in het advies van de V.M.W. stipt na te leven

(2) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven (4):

fase 1 :

fase 2 :

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Art. 55 §4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Met verkoop zoals bedoeld in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld de nalatenschapsverdeling en de schenking met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

Art. 55 §6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken