

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING



Digitaal ondertekend
door Bruno Claes
Tijdstip 2023.12.07
13:43:31 +01:00



Digitaal ondertekend
door Emmanuel Claes
Tijdstip 2023.12.07
08:33:08 +01:00

Claes Bruno
de algemeen directeur

Manu Claes
de burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2023124649
Referentie gemeente: OMV2023/0022V
Projectnaam omgevingsloket: Verkavelen in 2 bouwloten voor open bebouwing
Projectnaam gemeente: Verkavelen in 2 bouwloten voor open bebouwing
Ligging: afdeling 3 sectie B nrs. 141R, 141P, 141M en 141W
Contactpersoon: Dienst Omgeving
omgeving@scherpenheuvel-zichem.be
013 39 13 60

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 4 DECEMBER 2023 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen verleent voorwaardelijk de vergunning aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen in 2 bouwloten voor open bebouwing.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/OMV_2023124649/inhoud-aanvraag) of op de dienst Omgeving van de stad (na telefonische afspraak) Scherpenheuvel-Zichem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.



Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing. Deze dag zelf is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Scherpenheuvel-Zichem.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2023124649;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2023124649" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:

- IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2023124649

Dossiernummer gemeente: OMV2023/0022V

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag werd op 25 september 2023 ingediend door

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 oktober 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Tieltsebaan 2 en 4, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie B nrs. 141R, 141P, 141M en 141W

Het betreft een aanvraag tot verkavelen in 2 bouwloten voor open bebouwing.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Verslag van de gemeentelijke Omgevingsambtenaar

| | |
|-----------------|---|
| dossiernummer | OMV_2023124649 |
| intern nummer | OMV2023/0022V |
| datum ontvangst | 25 september 2023 |
| datum volledig | 20 oktober 2023 |
| aanvrager | |
| ligging | Tieltsebaan 2 en 4 |
| kadastraal | afdeling 3 sectie B nrs. 141R, 141P, 141M en 141W |

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: gewestplan Aarschot - Diest, goedgekeurd op: 07.11.1978, bestemming: woongebied met landelijk karakter (50m vanaf de rooilijn).

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.

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet.

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Aan de voorgaande verkaveling OMV2018/00008V werd op 26 november 2018 verzaakt.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg, een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling noch in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

Andere zoneringsgegevens

Het goed is niet gelegen in een habitatrictlijngebied, een vogelrichtlijngebied, een ven-/lvongebied, een waterwingebied, een recent overstroomd gebied, een overstromingsgevoelig gebied.

Er gelden geen beschermingsmaatregelen met betrekking tot een beschermd monument, een beschermd landschap noch inzake een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- [algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997
- [verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013
- [verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005
- [verordening betreffende toegankelijkheid], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009
- [verordening inzake breedband], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- [verordening met betrekking tot verhardingen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014
- [verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2012

Historiek

- OMV2018/00008V: verkaveling waar op 26 november 2018 verzaakt werd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag heeft betrekking op kadastrale percelen die begrepen zijn tussen de Tieltsebaan en de Binnenstraat, zijnde uitgeruste gemeentewegen in deelgemeente Messelbroek. De site doet zich voor net ten zuiden van het kruispunt met de Engelenberg, de Pannestraat, de Maasstraat en voormelde straten.

De betrokken kadastrale percelen beslaan een oppervlakte van +/-12a 64ca. De totale breedte langs de Tieltsebaan bedraagt +/- 36,90 m. Het geheel sluit naadloos aan met de aanliggende straten, kent een licht oplopend verloop richting Binnenstraat en een aflopend verloop in zuidelijke richting.

Langs de rooilijnen werd het geheel afgeboord met een haag en bomen. Langs de Tieltsebaan prijkt een houten garage. Langs de Binnenstraat situeert zich een garage (betonplaten) en een houten tuinberging. Op het linker aanpalend hoekperceel (gezien vanaf de Tieltsebaan) werd de laagbouw woning Tieltsebaan nr. 1 gerealiseerd. Het betreft een splitlevel woning met licht hellende dakvlakken. De achtertuin werd afgeboord met een bomenrij langs de Binnenstraat.

De rechter aanpalend percelen (gezien vanaf de Tieltsebaan) behoren toe tot dezelfde eigenaar. De bestaande vrijstaande laagbouw woning nr. 36 met zadeldak richt zich naar de Binnenstraat. Het kadastraal deel langs de Tieltsebaan fungeert als achtertuin van voormelde woning en omvat een vrijstaand bijgebouw.

De omgeving heeft een landelijk voorkomen. De bestaande bebouwing is hoofdzakelijk residentieel van aard en vormt een lint langsheen het gekende stratenpatroon. Het gros van de woningen werd gerealiseerd in een open bouwverband, plaatselijk in halfopen verband. De kern van Messelbroek, bereikbaar via de Pannestraat, situeert zich op +/- 700m in noordelijke richting. De kern van Messelbroek omvat een zeer beperkt aanbod inzake handel en horeca. De bewoners zijn veeleer aangewezen op naburige handelscentra.

De aanvraag voorziet in de realisatie van twee bouwloten geschikt voor open bebouwing. Drie bestaande bijgebouwen zijn te verwijderen teneinde het terrein bouwrijp te maken.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 oktober 2023 tot en met 28 november 2023.

Adviezen

Op 29 september 2023 werd advies gevraagd aan:

- Fluvius
- Proximus
- Wyre
- De Watergroep
- Riopact
- de dienst Wegen en Groen van de stad Scherpenheuvel-Zichem

Project-MER

Op basis van een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen, oordeelt de omgevingsambtenaar dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Bijgevolg dient geen milieueffectrapport opgemaakt te worden.

2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. Het verkavelen van gronden bestemd voor het oprichten van woningen gelegen in een woongebied met landelijk karakter (50m vanaf de rooilijn) stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan en is eigen aan het residentieel en familiaal karakter van het betrokken woonlint. De aanvraag doet zich voor in een buitengebied.

De voorgestelde kavels zullen zich nestelen in het woonlint langs het betrokken straatdeel:

- de bebouwbare loten 1 en 2 zijn voorbestemd voor een grondgebonden eengezins- of zorzoning op te richten in een open bouwverband

De afgebakende bouwzones lijnen zich met de perceelgrens langs de Tieltsebaan alsook met het verloop van de zijdelingse perceelgrenzen.

De afgebakende bouwzone voorziet per bebouwbare kavel:

- een voortuinstrook met diepte van 6,00 m langs de Tieltsebaan
- zijdelingse bouwrijke stroken met minimale breedte van 3,00m langs de zijdelingse perceelgrenzen
- een gemiddelde bouwbreedte van minimaal 9,00m voor een open bouwverband
- een bouwdiepte van 17,00m voor het gelijkvloers
- een bouwdiepte van 12,00m voor een volwaardige verdieping gemeten vanaf de bouwlijn
- een achtertuin met diepte van minimaal 10,00m

Gelet op het voorgaande beantwoordt de aanvraag aan de algemeen gangbare stedenbouwkundige regelgeving.

De kleinste vloeroppervlakte van +/- 270 m² voor het gelijkvloers en overstijgt een hedendaagse norm van 120m² tot 160m² (zonder kelder en zolder). De beschikbare ruimte laat toe een volwaardige en leefbare woning te realiseren.

Het verloop van het terrein houdt geen belemmering in voor een normale wijze van bebouwing.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De voorgestelde gebouwen zijn aanvaardbaar omwille van:

- de invulling met grondgebonden eengezinswoningen conform het gros van de constructies in de buurt
- de afgebakende bouwzones waarbij de toekomstige invulling ervan rekening houdt met de algemeen gangbare stedenbouwkundige regelgeving
- de voorgestelde wijze van bebouwing die rekening houdt met de aard en wijze van bebouwing of mogelijkheden van de aanliggende percelen
- elke constructie op zich zal geen afbreuk doen aan de uitstraling van de omgeving

RUIMTEGEBRUIK/BOUWDICHTHEID

De woondichtheid per hectare bedraagt +/- 15,8 wo/ha, aan de onderrand van de norm met 15 tot 25 wo/ha voor woningen in een gebied met een gemiddelde dichtheid.

De voorschriften voor de tuinvulling beroepen zich op het vrijstellingsbesluit. Mits een maximale bezetting van 20% zal er geen overbezetting binnen de achtertuin plaatsgrijpen.

AANLEG OMGEVING

De open ruimte rondom de op te richten eengezinswoningen zal respectievelijk fungeren als voor-, zij en achtertuin. Een inrichting conform de bepalingen van het vrijstellingsbesluit (behoudens een garage/carport in de achtertuin) houdt rekening met de beschikbare ruimte in de achtertuin en behoudt de overeenstemming met de mogelijkheden van percelen in de onmiddellijke omgeving waarvoor geen verkaveling van toepassing is.

De afgebakende bouwzone is voldoende ruim. Een garage/carport is te integreren binnen deze zone. Ook de voortuin is voldoende ruim teneinde te voorzien in een private parkeerplaats voor bezoekers (desgevallend op de oprit naar de garage/carport).

ANDERE (veiligheid, gezondheid, hinderaspecten, ...)

De bijkomende eengezinswoningen zullen geen bijkomende aspecten met betrekking tot de veiligheid, gezondheid noch hinderaspecten tot gevolg hebben.

Wegenis

///

Watertoets

Het voorliggende bouwproject situeert zich in het Demerbekken. De beheerder van de afstroom is de provincie Vlaams-Brabant.

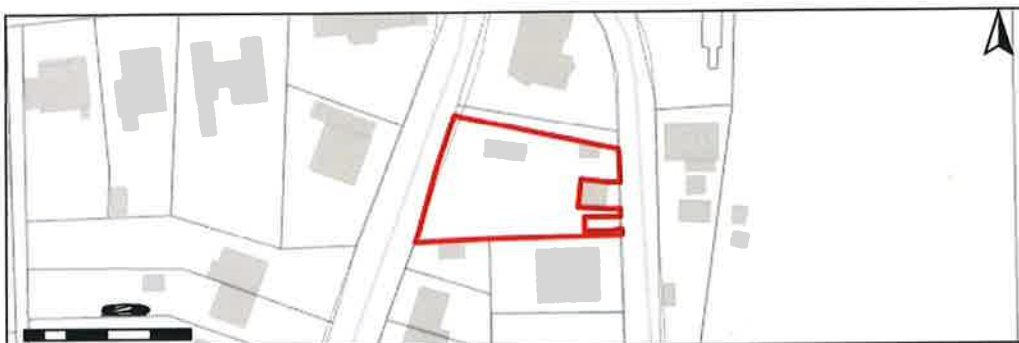
De aanvraag is niet gelegen in een signaalgebied, een waterwingebied, een overstromingsgevoelig gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een recent overstroomd gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

De bodem is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor waterstroming (type 2).

OVERSTROMINGSRAPPORT 27-11-2023

Identificatie perceel en gebouwen

| | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---|---------------|-------------|
| Gemeente | Scherpenheuvel-Zichem | | | | |
| Afdeling | 3 | Sectie | B | Perceelnummer | 0141/00R000 |
| Aantal gebouwen op dit perceel | 1 | | | | |
| Waterbeheerder(s) | Provincie Vlaams-Brabant | | | | |



Informatie voor het volledige perceel

| Parameter | Score |
|--|-------|
| Perceelscore of P-score | A |
| Gebouwscore of G-score | A |
| Ligging in Signaalgebied | neen |
| Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied | neen |

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrotekans op overstromingen

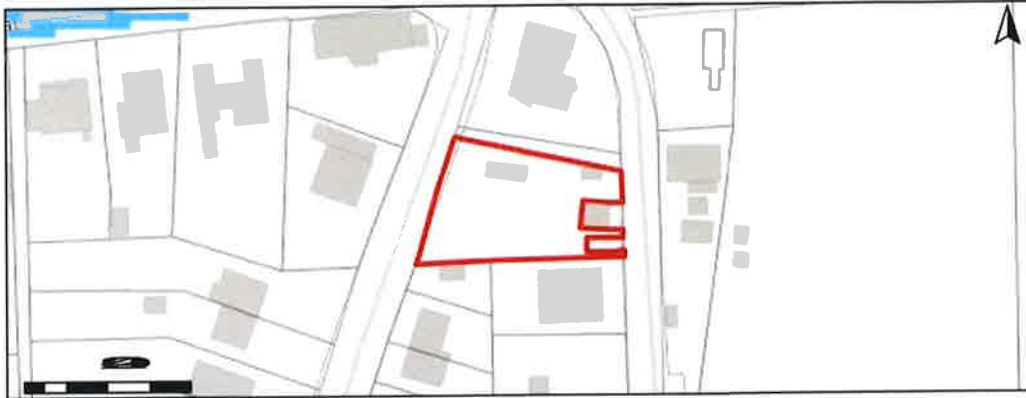
Te gebruiken symbool voor
informatieplicht:

geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

| Gebouw ID | Score |
|-----------|-------|
| 1315 | |

DETAILKAARTEN



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)




Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (ult waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Scherpenheuvel-Zichem, afdeling 3, sectie B
metperceelnummer 0141/00R000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt
eenscore toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrotekans op overstromingen



SCORE GEBOUW 13154450

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 13154450

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrotekans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be
www.waterinfo.be/informatieplicht
woningpas.vlaanderen.be

OVERSTROMINGSRAPPORT 27-11-2023

Identificatie perceel en gebouwen

| | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---|---------------|-------------|
| Gemeente | Scherpenheuvel-Zichem | | | | |
| Afdeling | 3 | Sectie | B | Perceelnummer | 0141/00W000 |
| Aantal gebouwen op dit perceel | 0 | | | | |
| Waterbeheerder(s) | Provincie Vlaams-Brabant | | | | |



Informatie voor het volledige perceel

| Parameter | Score |
|--|----------|
| Perceelscore of P-score | A |
| Gebouwscore of G-score | ONBEKEND |
| Ligging in Signaalgebied | neen |
| Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied | neen |

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

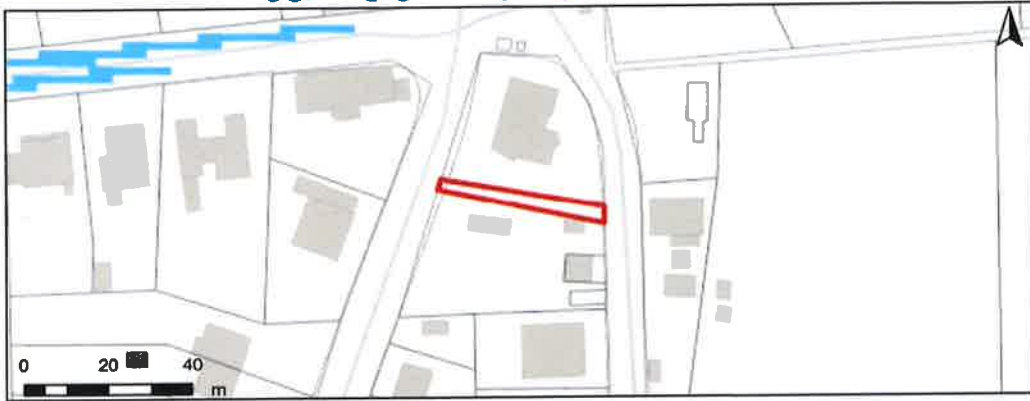
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

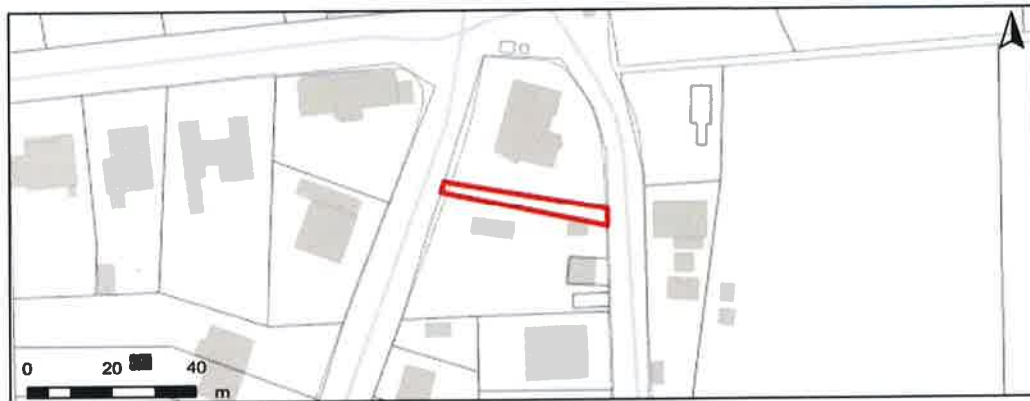
| Gebouw ID | Score |
|-----------|-------|
|-----------|-------|

DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelijke kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Scherpenheuvel-Zichem, afdeling 3, sectie B met perceelnummer 0141/00W000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

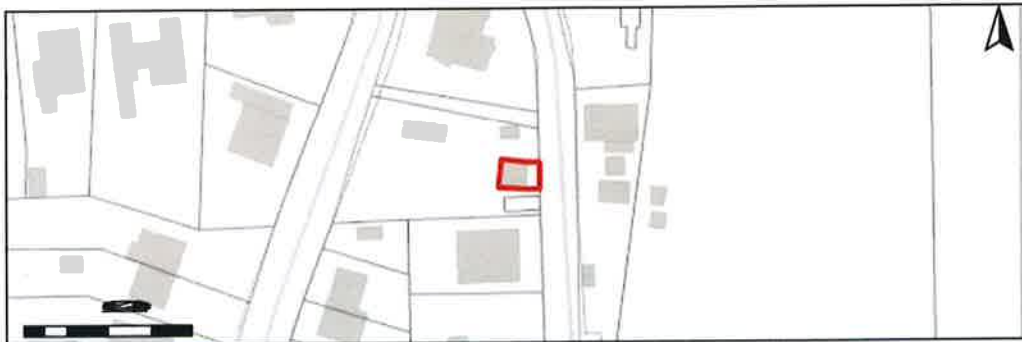
www.waterinfo.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

OVERSTROMINGSRAPPORT 27-11-2023

Identificatie perceel en gebouwen

| | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---|---------------|-------------|
| Gemeente | Scherpenheuvel-Zichem | | | | |
| Afdeling | 3 | Sectie | B | Perceelnummer | 0141/00P000 |
| Aantal gebouwen op dit perceel | 1 | | | | |
| Waterbeheerder(s) | Provincie Vlaams-Brabant | | | | |



Informatie voor het volledige perceel

| Parameter | Score |
|--|-------|
| Perceelscore of P-score | A |
| Gebouwenscore of G-score | A |
| Ligging in Signaalgebied | neen |
| Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied | neen |

A: geen overstrooming gemodelleerd B: kleine kans op overstroomingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstroomingen D: middelgrotekans op overstroomingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht:

geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

| Gebouw ID | Score |
|-----------|-------|
| 13080997 | A |

DETAILKAARTEN



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Scherpenheuvel-Zichem, afdeling 3, sectie B
metperceelnummer 0141/00P000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt
eenscore toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrotekans op overstromingen



SCORE GEBOUW 13080997

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 13080997

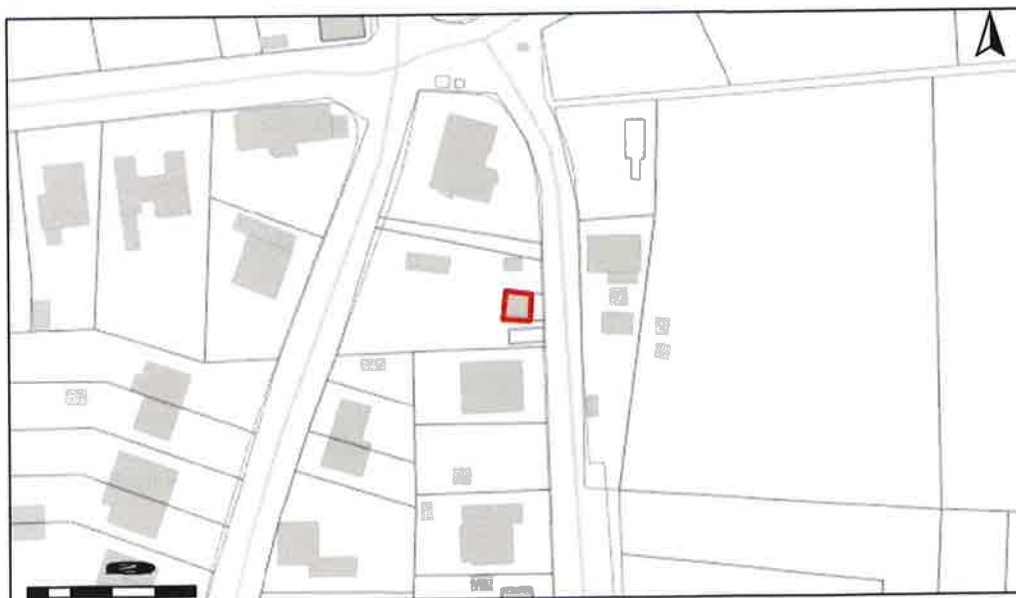
Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt eenscore toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrotekans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

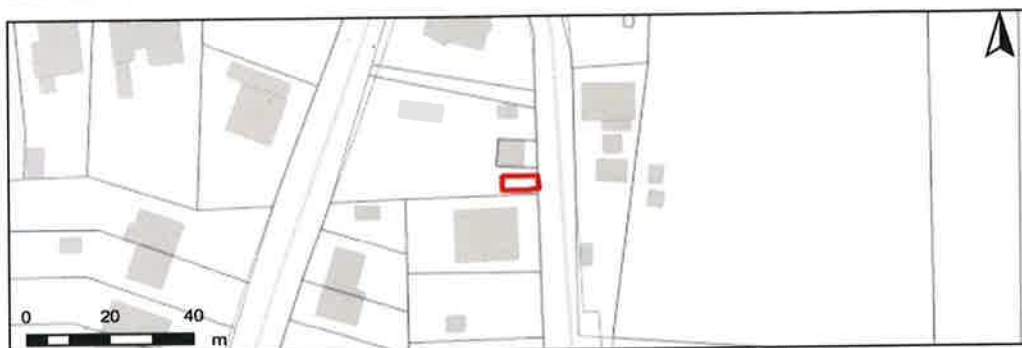
Meer info

www.integraalwaterbeleid.be
www.waterinfo.be/Informatieplicht
woningpas.vlaanderen.be

OVERSTROMINGSRAPPORT 27-11-2023

Identificatie perceel en gebouwen

| | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---|---------------|-------------|
| Gemeente | Scherpenheuvel-Zichem | | | | |
| Afdeling | 3 | Sectie | B | Perceelnummer | 0141/00M000 |
| Aantal gebouwen op dit perceel | 0 | | | | |
| Waterbeheerder(s) | Provincie Vlaams-Brabant | | | | |



Informatie voor het volledige perceel

| Parameter | Score |
|--|----------|
| Perceelscore of P-score | A |
| Gebouwscore of G-score | ONBEKEND |
| Ligging in Signaalgebied | neen |
| Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied | neen |

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

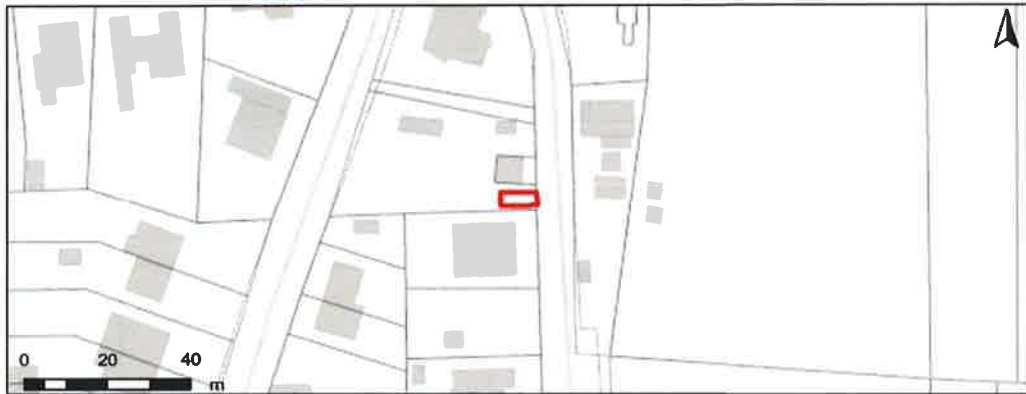
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

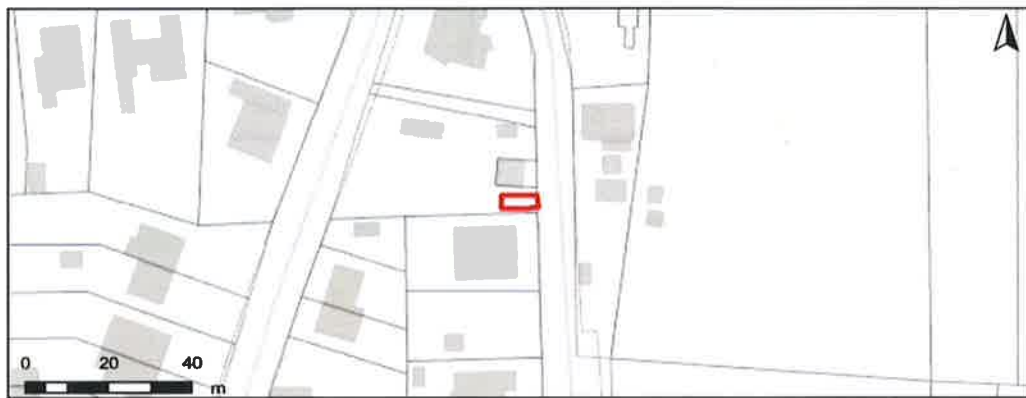
| Gebouw ID | Score |
|-----------|-------|
|-----------|-------|

DETAILKAARTEN

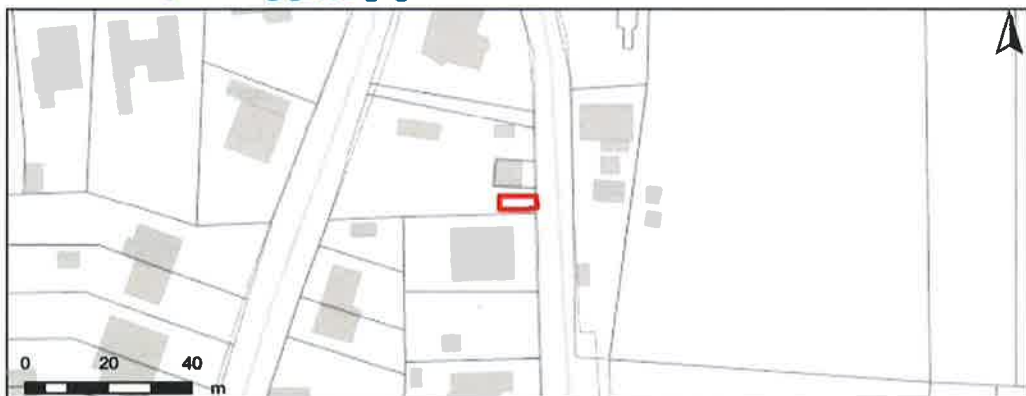
Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middeligste kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Scherpenheuvel-Zichem, afdeling 3, sectie B met perceelnummer 0141/00M000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be
www.waterinfo.be/informatieplicht
woningpas.vlaanderen.be

De aard van de toekomstige constructies zullen gelet op hun 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. Middels buffering, hergebruik en overloop naar een bovengrondse wadi wordt de impact van hemelwater teruggedrongen.

Mits de stedenbouwkundige aanvraag beantwoordt aan de geldende gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordeningen kan een positief advies verstrekt worden.

Mer-screening

Het voorgestelde project (stadsontwikkelingsproject met volume groter dan 1000m³) situeert zich niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied noch enig ander gebied alwaar beperkte maatregelen van toepassing zijn (zie bestemmingszones hiervoor).

De werken voorzien in een nieuwbouwproject met 2 wooneenheden. Er werden geen specifieke toetsingsinstrumenten opgenomen. Het vervangend project staat vooralsnog op zichzelf, dit binnen het residentieel gegeven van de omgeving. Er zijn behoudens het natuurgebied aan de overzijde van de Binnenstraat geen kwetsbare functies in de onmiddellijke omgeving. De geplande werken nopen slechts tot een beperkte graafdiepte (minder dan 10m).

Een woonactiviteit gaat principieel niet gepaard met specifieke geuremissies. De recente verwarmingssystemen, de vereisten in functie van het S-peil en het streven op termijn naar energie neutrale woningen leiden tot een kleiner benodigde hoeveelheid energie. De voorheen gekende emissies worden steeds verder teruggedrongen. Emissies van voertuigen worden eveneens ingeperkt.

De afvalwaterlozing beperkt zich tot een gangbare afvoer via een afgesloten gescheiden stelsel. De geplande werken kunnen tijdens de opbouw aanleiding geven tot een tijdelijke hinder (lawaai, stof, werfverkeer) die na ingebruikname vanzelf verdwijnt. De effecten op het watersysteem zullen in functie van een huishoudelijk systeem beperkt blijven.

Dit project zal geen noemenswaardige impact genereren en leiden tot gepaste invulling van het straatbeeld. De werken hebben geen impact op natuur en of landschap. Gelet op het voorgaande zal de impact van het project op het milieu eerder gering zijn.

Natuurtoets

///

Erfgoed-/archeologietoets

///

Mobiliteit

Grondgebonden eengezinswoningen met garage / carport en/of private buitenruimte voor het parkeren van gemotoriseerde voertuigen zullen geen impact van betekenis veroorzaken ten aanzien van de verkeersveiligheid noch verkeersafwikkeling van de onmiddellijke omgeving.

Decreet grond- en pandenbeleid

///

Scheidingsmuren

///

Milieuaspecten

///

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 30 oktober 2023 tot en met 28 november 2023. Resultaat: er werden geen bezwaren noch opmerkingen ingediend.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van Fluvius afgeleverd op 6 oktober 2023 is voorwaardelijk gunstig (dossiernummer 5000047975). Er wordt een kost van 2.310,84 euro (incl. BTW) aangerekend voor de uitbreiding van de distributienetten binnen het project.
- Het advies van Proximus afgeleverd op 17 oktober 2023 is gunstig. De dienst voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
- Het advies van Wyre afgeleverd op 13 oktober 2023 is gunstig (dossiernummer 25129821). De nodige infrastructuur is al aanwezig. Er dient geen uitbreiding van het Wyre netwerk te gebeuren.
- Het advies van De Watergroep afgeleverd op 6 november 2023 is voorwaardelijk gunstig. Er zal een forfaitaire kost per bebouwbare kavel alsook een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project aangerekend worden.
- Het advies van de rioolbeheerder Riopact afgeleverd op 6 november 2023 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk: P23007586).
- Het advies van de dienst Wegen en Groen van de stad Scherpenheuvel-Zichem afgeleverd op 27 november 2023 is voorwaardelijk gunstig.

CHECKLIST



Scherpenheuvel-
Zichem

TECHNISCH ADVIES BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

Opgemaakt door: Evert

NR. OMGEVINGSAANVRAAG: OMV20230022V – Tieltsebaan

ALGEMEEN BESLUIT: Gunstig met voorwaarden

ALGEMENE TOELICHTING: Opbreken van klinkerverharding tegen Tieltsebaan

| OK | OMSCHRIJVING | OPMERKING / AANDACHTPUNT |
|-------------------------------------|------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vuilwaterafvoer | Gescheiden huisaansluitingen voorzien voor 2 kavels |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Regenwaterafvoer | Gescheiden huisaansluitingen voorzien voor 2 kavels |
| <input type="checkbox"/> | Eigendomstoestanden | NIHIL |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Inplanting inritten | Private eigendom is ondergeschikt aan openbaar domein |
| <input type="checkbox"/> | Hoogteverschillen | NIHIL |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aanwezigheid van voetwegen | Geen voetweg op het terrein |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aanwezigheid van waterlopen | Geen waterloop op het terrein |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aanwezigheid van "obstakels" | Verkeersbord net achter fietspad tegen perceel van Tieltsebaan nr 6; voetpadkastje op perceelsgrens met Binnestraat nr 36; Klinkerverharding voor fietspad dient opgebroken te worden en vervangen door een laag van 30cm teelaarde en gras, met uitzondering van de oprit. |
| <input type="checkbox"/> | Mobiliteitsaspecten | NIHIL |
| <input type="checkbox"/> | Nutsvoorzieningen | NIHIL |

Besluit

Gelet op het voorgaande en mits de hierna gestelde voorwaarden na te leven, zal het ingediende project zich op gepaste wijze integreren in de omgeving. De aanvraag is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord en brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 4 DECEMBER 2023

Art. 1. De aanvraag ingediend door _____, wordt voorwaardelijk vergund.

Art. 2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden

ALGEMEEN

- Deze voorschriften gelden als vervangende voorschriften bij de verkaveling.

- De huisnummering wordt als volgt toegekend:
 - Lot 1: Tieltsebaan nr. 2 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem
 - Lot 2: Tieltsebaan nr. 4 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten.
- Elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief geoptimaliseerd buitengebied.
- Een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de (ver)bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar riolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be.
- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus verstrekt op 17 oktober 2023 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre verstrekt op 13 oktober 2023 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep verstrekt op dag maand 2023 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Groen van de stad Scherpenheuvel-Zichem verstrekt op 27 november 2023 na te leven.

Bebouwbare kavels (loten ...)

Bestemming

- De loten 1 en 2 zijn bestemd voor een grondgebonden eengezinswoning of zorgwoning op te richten in open bouwverband.
- Het samenvoegen van loten is niet toegestaan.
- Meergezinswoningen zijn niet toegestaan.
- Binnen de afgebakende bouwzone zijn complementaire functies aan het wonen toegelaten mits:
 - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.
 - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².
 - Horeca alsook functies hinderlijk voor de omgeving ingevolge lawaai, geurhinder en/of verkeersoverlast zijn niet toegestaan.

Inplanting

- De woning dient gerealiseerd binnen de afgebakende bouwzone conform het goedgekeurde verkavelingsplan.
- Een kelder is toegestaan, desgevallend kan in de zijdelingse bouwvrije strook een uitwendige niet overdekte toegang buiten de afgebakende bouwzone, die niet hoger reikt dan het maaiveld en met maximale breedte van 1,20m, toegestaan worden.
- De bouwlijn doet zich voor op 6,00 m van de rooilijn langs de Tieltsebaan.
- De breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken bedraagt minimaal 3,00m.
- De bouwdiepte voor het gelijkvloers bedraagt maximaal 17,00m.
- De bouwdiepte voor een volwaardige verdieping bedraagt maximaal 12,00m gemeten vanaf de bouwlijn in functie van de Tieltsebaan.
- Het vloerpeil gelijkvloers reikt maximaal 30 cm boven het bestaande maaiveld.
- Een garage/carport dient opgenomen binnen de daartoe afgebakende bouwzone met toegang boven het peil van de voorliggende straat. De toegang tot de garage/carport vanaf de Tieltsebaan dient zodanig geconfigureerd dat de verhardingsgraad van het terrein tot een strikt minimum beperkt blijft.

- Langs de gemeenschappelijke perceelgrens van de loten 1 en 2 mag in de zijdelingse bouwvrije strook mits het uitdrukkelijk akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar(s) een teruggetrokken carport opgericht, minimaal 2,00m achter het voorgevelvlak Tieltsebaan van de meest achteruit liggende naar elkaar gerichte woningen en niet verdere reikend dan het achtergevelvlak van het respectievelijke perceel, met plat dak of licht hellend dak achter een horizontale boord en hoogte van maximaal 3,50m.
- Toegangen tot de woning dienen gerealiseerd met peil boven het straatpeil en/of het bestaande grondpeil waarbij de afvloeit van hemelwater geen bijkomende hinder mag veroorzaken ten aanzien van aanliggende constructies.

Volume

1. HOOFDVOLUME

- Aantal bouwlagen: maximaal 2 al dan niet met dakkap.
- Dakvorm:
 - Gebogen daken alsook afwijkende dakvormen ten opzichte van het algemene straatbeeld zijn niet toegestaan.
 - Vrijstaande woningen: dakvorm in overeenstemming met het algemene straatbeeld.
- De dakhelling is principieel begrepen tussen 0° en 45°.
- De kroonlijsthoogte gemeten vanaf het normale tuinpeil bedraagt:
 - Maximaal 6,00m voor een hellend dak gemeten vanaf het peil gelijkvloers.
 - Maximaal 6,50m voor woningen met een plat dak gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

2. GELIJKVLOERSE WONINGAANBOUW

- De bouwdiepte is begrepen binnen de maximaal toegestane bouwdiepte voor het gelijkvloers.
- Het aantal bouwlagen beperkt zich tot maximaal 1 bewoonbaar niveau.
- De dakvorm wordt principieel gerealiseerd met een plat dak behoudens een plaatselijke lichtstraat en/of koepel.
- De dakrand bereikt een maximale hoogte 3,50m.
- Dakterrassen boven het gelijkvloers zijn slechts toegestaan voor zover zij geïntegreerd worden binnen de contour van de respectievelijke bouwlaag.

Materiaalgebruik

- Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in kleinschalige gevelmaterialen geschikt voor buitentoepassing, die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.
- Uitwendige technische installaties, zonnepanelen en/of zonneboilers in overeenstemming met de bepalingen van het vrijstellingsbesluit zijn toegestaan.
- Onderling gekoppelde ééngezinswoningen dienen gerealiseerd te worden met een gelijkaardige architecturale uitstraling, ondersteund door een samenhangend materiaalgebruik zowel qua vorm, formaat, textuur en kleur.
- Zichtbaar blijvende delen van nieuwe scheidingsmuren of bestaande delen van scheidingsmuren die niet aangewend worden, dienen volgens de regels der kunst afgewerkt met degelijke gevel- en/of dakmaterialen geschikt voor buitentoepassing.

Tuininrichting/bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen achter de woning gezien vanaf de Tieltsebaan

- Een bijgebouw is dienstig tot ondersteuning van de woonfunctie en mag niet aangewend worden voor wonen noch de opvang van cliënteel in functie van een bedrijvigheid.
- Onderscheiden bijgebouwen dienen gegroepeerd in een cluster en/of gekoppeld met bestaande bijgebouwen op de aanliggende percelen.

- Handelingen in, aan en bij woningen conform het vrijstellingsbesluit (uitgezonderd garages en carports in de achtertuin) zijn toegestaan. De bezettingsgraad van de achtertuin (tuinconstructie, verharding, zwembad, ...) mag evenwel 20% van de beschikbare ruimte in de achtertuin niet overschrijden.
- Het bijgebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten met een maximale hoogte van 3,50m.
- Het bijgebouw dient minstens 6,00 m verwijderd te blijven van de rooilijn langs de Binnenstraat.
- Er mogen vanaf de Binnenstraat geen verhardingen voor gemotoriseerd verkeer aangelegd worden.
- Het bijgebouw moet worden opgebouwd met kwalitatieve materialen en dient een architecturaal geheel met het hoofdgebouw vormen.
- Het oprichten van bijgebouwen in de voor- en zijtuin gezien vanaf de Tieltsebaan (behoudens de hiervoor vermelde carport) is niet toegestaan.
- Het zichtbaar stapelen van materialen is NIET toegelaten in voor-, zij- en achtertuin.

Verhardingen

- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.
- Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en infiltreren in de aanliggende tuinstrook. Afvoergoten langs niet waterdoorlatende terrassen zijn niet toegestaan
- Buiten de noodzakelijke verhardingen en het terras dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
- Het terras mag geen aanleiding vormen tot de realisatie van reliëfwijzigingen en/of de creatie van taluds, het terras dient zo mogelijk aangelegd ter hoogte van het natuurlijke of indien hoger reikend dan het normale tuinpeil gerealiseerd met een verticale constructieve afbakening waarbij de overgang naar de lager gelegen tuin geschiedt middels een trapje.
- In de voortuin worden de toegang tot de voordeur met een max. breedte van 1m50 en een oprit tot de garage van max. 3m breed toegestaan.
- Minimaal 50% van de voortuinstrook dient aangelegd als een permanente groene ruimte.

Afsluitingen

- In de voortuin mag een open draadafsluiting, al dan niet met een betonnen plaat onderaan met hoogte van 40cm, met maximale hoogte van 1,00m aangebracht worden. De doorkijk in het straatbeeld tussen de onderscheiden voorgevelvlakken dient gewaarborgd.
- In de zijtuin mag een afsluiting (al dan niet gesloten) met een maximale hoogte van 2,00m aangebracht worden.
- In de achtertuin mag een afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m aangebracht worden. Een gesloten deel mag tot maximaal 5,00m achter het achtergevelvlak van de woning reiken. De afsluiting achter het gesloten deel dient gerealiseerd met een open draadafsluiting al dan niet gecombineerd met een groene haag die niet hoger reikt dan de afsluiting.
- Een volledig gesloten afsluiting in de zij- en achtertuin wordt niet toegestaan. Middels een gepaste tuinaanleg met struiken en hagen kan eveneens de privacy van de achtertuin gewaarborgd worden.
- De afsluitingen mogen een erfdienstbare afstroom ingevolge het natuurlijke verloop van het terrein niet hinderen.

Reliëfwijzigingen

- De woning dient in eerste instantie ontworpen in functie van het gekende reliëf, dit in relatie tot de aard en wijze van bebouwing op de aanliggende percelen. Desgevallend kunnen beperkte niveaunderschillen opgevangen worden middels een verlaagde of getrapte aanzet van het parament/gevelbekleding of verticaal afgebakende paden/terrassen die geen aanleiding geven tot een versnelde hemelwaterafvoer richting aangelanden.

- Voor percelen met grondpeil op of hoger reikend dan het niveau van de straat worden principieel geen reliëfwijzigingen toegestaan. Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd/genivelleerd worden voor de noodzakelijke toegangen.
- Voor percelen met grondpeil lager dan de voorliggende straat mag de voortuinstrook op niveau van de straat gebracht worden. In de respectievelijke zijtuinstrook mag vanaf het voorgevelvlak het grondpeil hellend richting bestaand grondpeil ter hoogte van het achtergevelvlak aangebracht worden. Achter het achtergevelvlak mag geen wijziging van het reliëf plaatsgrijpen.

LASTEN

- 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, Fluvius, Proximus, Riopact en Telenet N.V..
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius 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.fluvius.be. De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.
- Een kavel begrepen in de verkaveling mag 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 constructies en verhardingen.
 - Na het verwijderen van de te kappen bomen.
 - Nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door de rioolbeheerder Riopact (d.w.z. dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn).
 - 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.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius verstrekt op 6 oktober 2022 na te leven (kenmerk: 5000047975). De dienst rekt voor de uitbreiding distributienetten binnen het project een kost aan van 2.310,84 euro (incl. BTW).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep verstrekt op 6 november 2023 na te leven.
Er zal een forfaitaire kost per bebouwbare kavel alsook een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie aangerekend worden. De verkavelaar is gehouden zich hieromtrent te bevragen bij de dienst.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Riopact verstrekt op 6 november 2022 na te leven (kenmerk: P23007586). De verkavelaar is gehouden de kosten omtrent de kosten voor de wachtaansluitingen op het openbaar domein te vergoeden en dient hieromtrent (per kavel) een aanvraag in te dienen via de dienst (www.riopact.be).

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. *Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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.

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als 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 planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.*

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 4 december 2023 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Omgeving van de gemeente.

Aandachtspunten

– **INNAME OPENBAAR DOMEIN** : Het gebruik van het openbaar domein (met inbegrip van de stoepen) tijdens de uitvoering van bouw-, afbraak of verbouwingswerken is aan een vergunning onderworpen. Voor deze vergunning werd een indirecte gemeentebelasting ingesteld. De Betrokken personen dienen min. 3 weken op voorhand een aanvraag in te dienen bij de gemeentelijke diensten (<https://www.scherpenheuvel-zichem.be/veiligheid-en-mobiliteit/verkeer/signalisatievergunning-voor-het-uitvoeren-van-werken>).

Op grond van de hierin vermelde gegevens wordt de belasting vastgesteld en de te plaatsen verkeerssignalisatie. Deze signalisatie kan eventueel gehoord worden bij het gemeentebestuur op uitdrukkelijke en voorafgaande aanvraag. Meer info: verkeersdienst@scherpenheuvel-zichem.be

– **AANSLUITING RIOLERING** : Elke woning dient gescheiden te worden aangesloten (regenwater en afvalwater apart), ook al ligt er nog geen gescheiden riolering in de straat. Deze gescheiden huisafvoer dient te worden gecontroleerd door een erkende deskundige, op verzoek van de bouwheer. Deze levert een keuringsattest af. De aansluiting van uw gescheiden afvoer naar de riolering gebeurt door RIOPACT (www.riopact.be). Bij uw aanvraag tot aansluiting aan het openbaar rioleringsnet, dient u ook een kopie van het voornoemd keuringsattest te voegen.

- Riolaansluiting: Deze vraag je best 8 weken voor de start van de (ver)bouwwerken aan. Het aanvraagformulier vind je hier (www.riopact.be/riolaansluiting) of stuur een mail naar riolaansluiting@riopact.be.
- Reinigen van rioolkolken, ontstoppingen op het openbaar domein:
 - Niet-dringende problemen kan je melden via het contactformulier (<https://www.riopact.be/contact>) of stuur een mail naar interventie@riopact.be.
 - Voor dringende problemen kan je bellen naar **02 238 96 99**.
- Allerhande andere vragen met betrekking tot het rioleringsstelsel: neem een kijkje bij de veelgestelde vragen (<https://www.riopact.be/Veelgestelde-vragen>). Niet gevonden wat je zoekt? Neem contact (<https://www.riopact.be/contact>) met Riopact op (info@riopact.be) .

– **INBUIZEN WEGGRACHTEN** : Het overwelven of inbuizen van grachten, baangrachten, nie-gerangschikte onbevaarbare waterlopen en onbevaarbare waterlopen van de tweede en derde categorie is vergunningsplichtig en dit zowel op **openbaar** als **privaat** domein t.g.v. PROVINCIALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING MET BETREKKING TOT HET OVERWELVEN VAN GRACHTEN EN ONBEVAARBARE WATERLOPEN, GOEDGEKEURD BIJ MINISTERIEEL BESLUIT VAN 19 DECEMBER 2012.

- **WATER**: Vanaf 1 januari 2021 is een keuring verplicht voor de **waterafvoer** en voor alle aanwezige **waterinstallaties**: de binneninstallatie, de installatie tweedecircuitwater (bv. regenwater of een eigen waterwinning) en de niet-aangesloten binneninstallatie (bv. putwater). Dit is een verplichting volgens het algemeen waterverkoopreglement (<https://www.dewatergroep.be/-/media/de-watergroep/drinkwater/awvr-bwvr/algemeen-waterverkoopreglement-1jan2021.pdf?la=nl-be>).

- **KEURING PRIVATE WATERAFVOER**: Een keuring van de privéwaterafvoer is verplicht in volgende gevallen:

1. Bij nieuwbouw of herbouw conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2. Bij de realisatie van een nieuwe bijkomende huisaansluiting of bij de plaatsing van een individuele sanering;
3. Nadat een inbreuk op de gelijkvormigheid is vastgesteld;
4. Bij de aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, tenzij er een keuring is uitgevoerd voor nieuwbouw of herbouw die maximaal vijf jaar oud is;

5. Nadat herstelmaatregelen genomen zijn naar aanleiding van een voorafgaande keuring van de privéwaterafvoer.

Voor meer informatie over hoe u uw keuring aanvraagt of hoe de keuring verloopt, vindt u op www.vlario.be/keuring-prive-riolering.

- **KEURING WATERINSTALLATIE:** Een keuring van de binneninstallatie is verplicht in volgende gevallen:

1. voor de eerste ingebruikname;
2. bij belangrijke wijzigingen die de volksgezondheid of de goede werking van de binneninstallatie en het openbaar waterdistributienetwerk kunnen bedreigen;
3. bij heringebruikname na een afsluiting wegens een onmiddellijke bedreiging voor de gezondheid van de gebruiker of voor de volksgezondheid en de veiligheid van de drinkwatervoorziening, op verzoek van de exploitant;
4. na vaststelling van een inbreuk op de wettelijke en technische voorschriften, op verzoek van de exploitant;
5. nadat herstelmaatregelen genomen zijn naar aanleiding van een voorafgaande keuring van de binneninstallatie.

- **INVENTARIS LEEGSTAND/VERWAARLOZING/ONGESCHIKTE- OF ONBEWOONBARE WONINGEN:**

Indien uw woning of gebouw opgenomen werd op de gemeentelijke inventaris van leegstaande woningen en gebouwen en/of verwaarloosde woningen en gebouwen en/of ongeschikte-en/of onbewoonbare woningen, dan kan een vergunning voor renovatie-of sloopwerken recht geven op een vrijstelling van de heffing. Deze vrijstelling wordt niet automatisch toegekend. U dient deze vrijstelling zelf aan te vragen. Neem hiervoor contact op met de inventarisbeheerder(s) via leegstand@wonenaaandedemer.be en/of woningkwaliteit@wonenaaandedemer.be.