

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING



Digitaal ondertekend
door Bruno Claes
Tijdstip 2024.08.27
12:50:37 +02:00

Bruno Claes
de algemeen directeur



Digitaal ondertekend
door Emmanuel Claes
Tijdstip 2024.08.28
16:57:48 +02:00

Manu Claes
de burgemeester

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024059583
Referentie gemeente:	OMV2024/005V
Projectnaam omgevingsloket:	Houwaartstraat 104
Projectnaam gemeente:	het verkavelen van 1 bouwlot voor halfopen bebouwing
Ligging:	Houwaartstraat 104
Contactpersoon:	afdeling 1 sectie B nrs. 498B3 en 498A3
	Dienst Omgeving
	omgeving@scherpenheuvel-zichem.be
	013 39 13 60

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van, de heer ~~XXXXXXXXXX~~ wonende ~~XXXXXXXXXX~~ werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 26 AUGUSTUS 2024 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 het verkavelen van 1 bouwlot voor halfopen bebouwing.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket

(https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/OMV_2024059583/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.



Omgevingsloketnummer: OMV_2024059583

Dossiernummer gemeente: OMV2024/005V

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

De aanvraag werd op 25 april 2024 ingediend door de heer [REDACTED] wonende [REDACTED]

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 mei 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Houwaartstraat 104, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nrs. 498B3 en 498A3

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 1 bouwlot voor halfopen 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_2024059583
intern nummer	OMV2024/005V
datum ontvangst	25 april 2024
datum volledig	13 mei 2024
aanvrager	[REDACTED]
ligging	[REDACTED]
kadastraal	afdeling 1 sectie B nrs. 498B3 en 498A3

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 7 november 1978 goedgekeurd Gewestplan Aarschot - Diest gelegen in:

woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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_2024059583;
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_2024059583" 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.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel 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 of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de goedgekeurde niet vervallen verkaveling

Overeenstemming met dit plan

Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

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 10 februari 2023.
- 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.
- verordening inzake publiciteitsinrichtingen, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 26 september 2023.
- verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2012.

Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (S/213/2001) voor bouwen van openafdak tegen scheidingsmuur - goedgekeurd op 12/11/2001.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van 1 bouwlot voor halfopen bebouwing.

De aanvraag heeft betrekking op een bebouwd perceel dat paalt aan de zuidkant van de Houwaartstraat, zijnde een uitgeruste gemeenteweg die de kern Schoonderbuken in oost/westelijke richting doorkruist. De

site doet zich voor ten oosten van voormelde kern en sluit aan de achterzijde aan met Goede Weide. De aanvraag betreft het afsplitsen van de achterliggende tuinzone grenzend aan Goede Weide voor de mogelijkheid voor het bouwen van een halfopen bebouwing (lot 1). Lot 2 is reeds bebouwd en lot 3 is bedoeld als restperceel voor de mogelijkheid om te verkopen aan de aanpalende buur om zijn perceel verder te verkavelen en aan te sluiten bij de huidige aanvraag. Zowel lot 2 als lot 3 worden uit de verkaveling gesloten.

De omgeving kenmerkt zich als oostelijke voorloper van de kern Schoonderbuken. De overwegend residentiële constructies sluiten veelal aan met de stoep. Constructies in open, halfopen en gesloten verband wisselen af. De langgerekte kern Schoonderbuken, met de kerk als ankerpunt, situeert zich op +/- 900m in westelijke richting. In noordelijke richting ontwaart men de woonwijken dewelke zich geënt hebben langs het kruispunt van de Oude Tiensebaan met de Houwaartstraat. In zuidelijke richting vormt het woonlint langs de Goede Weide de overgang naar het agrarisch gebied op het grondgebied Bekkevoort. De kern heeft een kleinschalig aanbod inzake handel, horeca en diensten. De Goede Weide is een smalle zijstraat, die de Houwaartstraat met de Oude Tiensebaan verbindt. De straat heeft een landelijk voorkomen met een verscheidenheid aan bouwstijlen.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 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.

Nieuwe verkaveling Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 23 mei 2024 t.e.m. 21 juni 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

- Op 3 mei 2024 werd advies gevraagd aan Wegen en Groen.
- Op 13 mei 2024 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 13 mei 2024 werd advies gevraagd aan De Watergroep.
- Op 13 mei 2024 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.
- Op 13 mei 2024 werd advies gevraagd aan Proximus.

Project-MER

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van bijlage I, II of III van het besluit inzake projectmilieurauditoring van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en latere wijzigingen.

Het verkavelen van 1 lot dient niet beschouwd te worden als stadsontwikkelingsproject (rubriek 10b). Er dient bijgevolg geen project-MER, noch een MER-screeningsnota te worden opgesteld.

De aanvrager heeft echter de aanvraag wel gescreend op potentiële milieueffecten via de applicatie op het omgevingsloket. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in het afsplitsen van een onbebouwd perceel uit de achterliggende tuinzone van een

bebouwde eigendom, gelegen langsheen de Houwaartstraat. De achterliggende tuinzone grenst aan Goede Weide.

Het af te splitsen lot 1 is bestemd om te worden bebouwd met één eengezinswoning, met inbegrip van een zogenaamde zorgwoning. Een eventuele nevenbestemming is beperkt mogelijk, onder strikte voorwaarden. Kantoren, diensten en vrije beroepen worden toegelaten, op voorwaarde dat ze verbonden zijn met de woonfunctie, de vloeroppervlakte ervan maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt én niet verkeersgenererend is.

Lot 1 behoudt zijn bestemming als eengezinswoning.

Lot 2 is een restperceel en is bedoeld om met het naastgelegen perceel een verdere verkaveling en aansluiting met de huidige aanvraag mogelijk te maken.

Het voorgestelde verkavelingsontwerp is in overeenstemming met de bestemmingsplannen en is bijgevolg functioneel inpasbaar en planologisch aanvaardbaar in het bestemmingsgebied.

Mobiliteitsimpact

De impact van één bijkomende eengezinswoning op de bestaande mobiliteitssituatie valt te verwaarlozen en is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Wel dient opgemerkt dat de winkels op enkele kilometers verwijderd zijn zodat men wellicht zal gebruik maken van eigen gemotoriseerd vervoer om zich naar het werk of een winkel te begeven. Langsheen de Houwaartstraat is wel openbaar vervoer mogelijk richting Diest en Aarschot. Zorgelijke mobiliteitsproblemen zijn echter niet te verwachten.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bouwzone en de voorbouwlijn zijn gericht naar de Goede Weide en zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. Ook het bouwprofiel en het type zijn in overeenstemming met de bestaande woningen in de directe omgeving. De aanvraag voorziet het hanteren van gelijkaardige stedenbouwkundige voorschriften: een halfopen ééngesinswoning van maximum 2 bouwlagen, met een maximale bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, en met bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3m. Er zijn voor de bouwkaavel en het bebouwde restperceel voldoende brede en diepe achtertuinten voorzien. Ook de oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt. De tuinzone dient zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van verhardingen.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften dienen aangepast te worden om in lijn te zijn met de bebouwing in de omgeving. Er wordt een max. bezettingsgraad van het volledige perceel en van de achtertuin opgelegd voor constructies en verhardingen zodat er voldoende open ruimte gegarandeerd blijft. Bij de voorgestelde kroonlijsthoogte voor de hoofdwoning dient een onderscheid gemaakt tussen de uitvoering met hellend dak of plat dak. Voor een uitvoering met hellend dak wordt de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw beperkt tot max. 6m tot een diepte van 12m (i.p.v. 6,50m). Enkel een woning uitgevoerd met plat dak kan een max. kroonlijsthoogte van 6m50 hebben. Aangezien het om een halfopen woning gaat, is enkel een nok haaks op de gemene grens mogelijk zodat het gabarit van de eerst bouwende kan gevolgd worden. Er dient in de voorschriften een onderscheid gemaakt te worden tussen een aangebouwde carport in de zijtuin en vrijstaande bijgebouwen.

De verkaveling is een logische verdere opvulling van het bestaande woonlint in de Goede Weide. Door de bestaande bebouwing, de omliggende verkavelingen en de weguitrusting, is de structuur van de omgeving reeds duidelijk afgelijnd. Het verkavelingsvoorstel is wat betreft schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in overeenstemming met de plannen van aanleg. De bouwkaavel is voldoende groot zodat de vooropgestelde woningdichtheid gerespecteerd blijft en de voorziene bebouwing een beperkte en verantwoorde ruimte zal innemen, zonder de plaatselijke ruimtelijke ordening of bouwdichtheid te verstoren.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde woningtypologie is in overeenstemming met de aard en het uitzicht van de woningen in de omgeving. De breedte van de nieuwe bouwkaavel laat toe om een halfopen ééngesinswoning op te richten, die in harmonie is met het landelijke en open karakter van de omgeving en die in overeenstemming is met de reeds aanwezige bebouwing in de buurt.

De voorgestelde bouwvoorschriften bieden qua profiel en materiaalgebruik voldoende mogelijkheden tot visueel-vormelijke integratie in de landelijke woonomgeving, die bestaat uit woningen opgericht in diverse stadia en in diverse architecturale stijlen.

Het verkavelingsopzet past in het plaatselijk visueel-vormelijk ruimtegebruik en zal harmoniëren met de omliggende bebouwing.

Cultuurhistorische aspecten

In de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig.

Het aangevraagde heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarden en is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de cultuurhistorische aspecten en de visueel vormelijke elementen.

Het bodemreliëf

De gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Het oppervlaktewater dringt op natuurlijke wijze in de bodem. Het terreinniveau en de niveauverschillen staan vermeld op het verkavelingsplan, onder de vorm van doorsneden en hoogtepunten. Het terrein bevindt zich hoger dan straatniveau, is hellend naar achteren. De vloerplas van de woning kan voorzien worden op maximum 2m50 boven het gemiddelde niveau van de straat. Op die manier kan men het terrein nivelleren tot aan de voorgevel en rondom de woning en dient het bestaande terrein minimaal aangepast te worden voor het plaatsen van een terras. Reliëfwijzigingen over het volledige perceel worden niet toegestaan.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De verkaveling vult het woonlint op en hypothekeert nergens de verkavelings- of bebouwingsmogelijkheden van de aanpalende eigendommen. De impact van voorliggende aanvraag op de hinderaspecten is in tijd beperkt tot de toekomstige bebouwingswerkzaamheden. Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten. De vergunningverlenende overheid kan er dan ook in alle redelijkheid van uitgaan dat het gezondheidsaspect voldoende onder controle is en het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg staat.

Watertoets

Volgens artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 1.2.1 tot 1.2.4 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel is volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet gelegen in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Enkel de voorliggende weg wordt op de pluviale kaarten aangeduid. Het perceel krijgt een P-score B, kleine kans op overstromingen.

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden bevat geen aanleg van

wegenis.

De voorliggende aanvraag houdt bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte in. Dit leidt tot vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Met de latere omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen is de watertoets van toepassing en zal hemelwater afgekoppeld worden, zal een hemelwaterput met hergebruik en een buffer- en infiltratievoorziening toegepast worden om het effect op de waterhuishouding te beperken.

De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. De aangeleverde voorschriften worden aangepast en aangevuld om het schadelijk effect op het watersysteem tot een minimum te beperken zodat het project verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.

Scheidingsmuren

Er zullen nieuwe scheidingsmuren tussen eigendommen worden opgetrokken. Hiervoor is echter steeds het akkoord van de aanpalende eigenaars vereist. Verenigbaarheid met het burgerlijk wetboek zal bij de bouwaanvraag worden beoordeeld.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 mei 2024 tot en met 21 juni 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 21 mei 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van De Watergroep, afgeleverd op 27 mei 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 21 mei 2024 is gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 3 juni 2024 is geen bezwaar.
- Het advies van Wegen en Groen afgeleverd op 12 augustus 2024 is voorwaardelijk gunstig.

CHECKLIST



**Scherpenheuvel-
Zichem**

TECHNISCH ADVIES BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

Opgemaakt door: Evert

NR. OMGEVINGSAANVRAAG: OMV2024005V - Houwaartstraat 104

ALGEMEEN BESLUIT: Gunstig met voorwaarden

ALGEMENE TOELICHTING: Rooilijn dient te worden voorzien van afmetingen t.o.v. de bestaande infrastructuur, conform het bestaande rooilijnplan.

OK	OMSCHRIJVING	OPMERKING / AANDACHTPUNT
☒	Vuilwaterafvoer:	Gemengd stelsel aanwezig in de Houwaartstraat en Goede Weide, geen wachtaansluiting voorzien in Goede Weide (aan te vragen via rioolbeheerder Rlopact)
☒	Regenwaterafvoer:	Geen aansluiting nodig in goede weide
☒	Eigendomstoestanden	Rooilijn dient te worden voorzien van afmetingen t.o.v. de bestaande infrastructuur, conform het bestaande rooilijnplan.
☐	Inplanting inritten	NIHIL
☒	Hoogteverschillen	De private eigendom is ondergeschikt aan het openbaar domein.
☐	Aanwezigheid van voetwegen	NIHIL
☐	Aanwezigheid van waterlopen	NIHIL
☒	Aanwezigheid van "obstakels"	In Goede weide is een telefoonkastje aanwezig tegen de perceelsgrens. In de Houwaartstraat is een telefoonkastje aanwezig in het midden van het perceel.
☐	Mobiliteitsaspecten	NIHIL
☐	Nutsvoorzieningen	NIHIL

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming gebracht kan worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het opleggen van onderstaande voorwaarden en lasten.

Voorwaarden

- De kavels bekomen hiernavolgend adres:
 - Lot 1 : Goede Weide nr. 13 te 3270 Scherpenheuvel-Zichem
- Op basis van de afgeleverde adviezen en de bestaande omgeving worden enkele voorschriften aangepast of aangevuld.

Er wordt een max. bezettingsgraad van het volledige perceel en van de achtertuin opgelegd voor constructies en verhardingen zodat er voldoende open ruimte gegarandeerd blijft. Bij de voorgestelde kroonlijsthoogte voor de hoofdwoning dient een onderscheid gemaakt tussen de uitvoering met hellend dak of plat dak. Aangezien het om een halfopen woning gaat, is enkel een nok haaks op de gemene grens mogelijk zodat het gabarit van de eerst bouwende kan gevolgd worden. Er dient in de voorschriften een onderscheidt gemaakt te worden tussen een aangebouwde carport in de zijtuin en vrijstaande bijgebouwen.

De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde

voorschriften.

- 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 te optimaliseren gebied.
- 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 rioolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be.
- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.

Adviezen zonder kosten

- Het gunstig advies van Wyre verstrekt op 21 mei 2024 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius verstrekt op 21 mei 2024 na te leven (kenmerk: 5000068286).

Uit te sluiten loten

- Loten 2 en 3 worden uit de verkaveling uitgesloten.

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:
 - Nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft.
 - Nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door de Watergroep en de rioolbeheerder Riopact (d.w.z. dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn). Overeenkomstig het advies van Fluvius dient Fluvius geen werken uit te voeren en dus geen kosten aan te rekenen.
 - Na de afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD. Op het afbakeningsplan dient de rooilijn voorzien te worden van afmetingen t.o.v. de bestaande infrastructuur en conform het bestaande rooilijnplan, overeenkomstig de voorwaarden van het advies van Wegen & Groen.

- 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 De Watergroep verstrekt op 27 mei 2024 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Riopact verstrekt op 27 mei 2024 na te leven (kenmerk: P24004012).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Groen van de stad Scherpenheuvel-Zichem verstrekt op 12 augustus 2024 na te leven.
- PLAATSBESCHRIJVING :

De bouwheer dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen zodat bij de uitvoering van de aangevraagde werken het openbaar domein niet beschadigd wordt. Indien het wegdek, fietspad of voetpad beschadigingen vertoont voor uw bouwperceel dan dient u minstens 8 dagen voor de start van de bouwwerken de technische dienst hiervan in kennis te stellen. Op deze manier kan er nog voor de werken een plaatsbeschrijving gebeuren. Deze heeft tot doel een schets van de bouwplaats te maken vooraleer er verder schade kan worden aangericht aan boordstenen en voetpaden, ... om dan bij einde der werken een vergelijking te maken. De bouwheer dient nadien het openbaar domein in oorspronkelijke toestand en op eigen kosten te herstellen. Zo niet zullen de herstellingswerken ambtshalve en op kosten van de bouwheer worden uitgevoerd.

BESLUIT IN ZITTING VAN 26 AUGUSTUS 2024

Het college van burgemeester en schepenen vergunt voorwaardelijk de aanvraag ingediend door de heer ~~[naam]~~, voor het verkavelen van 1 bouwlot voor halfopen bebouwing in de Houwaartstraat 104, afdeling 1 sectie B nrs. 498B3 en 498A3. De vergunning OMV2024/005V in bijlage maakt integraal deel uit van deze beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen legt volgende voorwaarden en/of lasten op:

Voorwaarden

- De kavels bekomen hiernavolgend adres:
 - Lot 1 : Goede Weide nr. 13 te 3270 Scherpenheuvel-Zichem
- Op basis van de afgeleverde adviezen en de bestaande omgeving worden enkele voorschriften aangepast of aangevuld.

Er wordt een max. bezettingsgraad van het volledige perceel en van de achtertuin opgelegd voor constructies en verhardingen zodat er voldoende open ruimte gegarandeerd blijft. Bij de voorgestelde kroonlijsthoogte voor de hoofdwoning dient een onderscheid gemaakt tussen de uitvoering met hellend dak of plat dak. Aangezien het om een halfopen woning gaat, is enkel een nok haaks op de gemene grens mogelijk zodat het gabarit van de eerst bouwende kan gevolgd worden. Er dient in de voorschriften een onderscheidt gemaakt te worden tussen een aangebouwde carport in de zijtuin en vrijstaande bijgebouwen.

De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde voorschriften.
- 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 te optimaliseren gebied.
- Een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal door toedoen van de riolbeheerder 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 rioolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be.
- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.

Adviezen zonder kosten

- Het gunstig advies van Wyre verstrekt op 21 mei 2024 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius verstrekt op 21 mei 2024 na te leven (kenmerk: 5000068286).

Uit te sluiten loten

- Loten 2 en 3 worden uit de verkaveling uitgesloten.

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:
 - Nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft.
 - Nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door de Watergroep en de rioolbeheerder Riopact (d.w.z. dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn). Overeenkomstig het advies van Fluvius dient Fluvius geen werken uit te voeren en dus geen kosten aan te rekenen.
 - Na de afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD. Op het afbakeningsplan dient de rooilijn voorzien te worden van afmetingen t.o.v. de bestaande infrastructuur en conform het bestaande rooilijnplan, overeenkomstig de voorwaarden van het advies van Wegen & Groen.
 - 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 De Watergroep verstrekt op 27 mei 2024 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Riopact verstrekt op 27 mei 2024 na te leven (kenmerk: P24004012).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen en Groen van de stad Scherpenheuvel-Zichem verstrekt op 12 augustus 2024 na te leven.
- PLAATSBESCHRIJVING :

De bouwheer dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen zodat bij de uitvoering van de aangevraagde werken het openbaar domein niet beschadigd wordt. Indien het wegdek, fietspad of voetpad beschadigingen vertoont voor uw bouwperceel dan dient u minstens 8 dagen voor de start van de bouwwerken de technische dienst hiervan in kennis te stellen. Op deze manier kan er nog voor de werken een plaatsbeschrijving gebeuren. Deze heeft tot doel een schets van de bouwplaats te maken vooraleer er verder schade kan worden aangericht aan boordstenen en voetpaden, ... om dan bij einde der werken een vergelijking te maken. De bouwheer dient nadien het openbaar domein in oorspronkelijke toestand en op eigen kosten te herstellen. Zo niet zullen de herstellingswerken ambtshalve en op kosten van de bouwheer worden uitgevoerd.

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke 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 aktename 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 26 augustus 2024 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 gehuurd 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.

- Rioolaansluiting: Deze vraag je best 8 weken voor de start van de (ver)bouwwerken aan. Het aanvraagformulier vind je hier (www.riopact.be/rioolaansluiting) of stuur een mail naar rioolaansluiting@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 zocht? Neem contact (<https://www.riopact.be/contact>) met Riopact op (info@riopact.be).

– **INBUIZEN WEGGRACHTEN** : Het overwelden 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@wonenaandedemer.be en/of woningkwaliteit@wonenaandedemer.be.



Scherpenheuvel-
Zichem

1/6

VOORSCHRIFTEN VERKAVELING OMV2024/005V

Digitaal ondertekend
door Bruno Claes
Tijdstip 2024.08.27
12:50:33 +02:00

Bruno Claes
de algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Emmanuel Claes
Tijdstip 2024.08.28
16:57:44 +02:00

Manu Claes
de burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2024059583
Projectnaam omgevingsloket: Houwaartstraat 104
Projectnaam gemeente: het verkavelen van 1 bouwlot voor halfopen bebouwing
Ligging: Houwaartstraat 104
afdeling 1 sectie B nrs. 498B3 en 498A3

ALGEMEEN

- Deze voorschriften gelden als vervangende voorschriften bij de verkaveling
 - De voorschriften zijn van toepassing op lot 1. Loten 2 en 3 worden uit de verkaveling gesloten en behouden hun bestemming.
 - Maximaal 50% van elk lot kan worden bebouwd (hoofdgebouw, bijgebouw, verharding, zwembad, zwembad, ...).
- De bezettingsgraad van de achtertuin (tuinconstructie, verharding, zwembad, ...) mag evenwel 20% van de beschikbare ruimte in de achtertuin niet overschrijden.
- De verhoudingen van de bebouwing en verharding kunnen worden ingevuld binnen de maximale oppervlakte volgens onderstaande voorschriften. De vrije ruimte dient kwalitatief aangelegd te worden als groenzone (gras, gevarieerde beplanting, heesters,...).
- Handelingen in, aan en bij woningen conform het vrijstellingsbesluit (uitgezonderd garages en carports in de achtertuin) zijn toegestaan, rekening houdend met de maximale bezettingsgraad en op voorwaarde dat ze op basis van onderstaande voorschriften mogelijk zijn.

HOOFDGEBOUW

1. Gebruik

- Enkel ééngezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.
- Enkel functies, complementair aan het wonen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende



vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie
 - 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².
 - 3° De nevenactiviteit heeft een beperkte impact op de mobiliteit. De bijkomende mobiliteit en parkeerbehoefte kan worden opgevangen op eigen perceel en binnen de max. toegelaten verhardingen.
- Horeca alsook functies hinderlijk voor de omgeving ingevolge lawaai, geurhinder en/of verkeersoverlast zijn niet toegestaan.
 - Het hoofdgebouw is een halfopen bebouwing en telt maximaal 2 volwaardige bouwlagen.
 - Ondergrondse toegangen naar een kelder zijn niet toegelaten.

2. Inplanting

- De bouwzone van het hoofdgebouw ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.
- De bouwzone heeft een maximale diepte van maximaal 17m ten opzichte van de voorgevellijn.
- Het hoofdgebouw wordt ingeplant tegen de gemene grens met de vrije gevel op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

3. Volume

- Alle bebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een minimum afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan, nl. op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
De zijtuinstroken dienen vrij te blijven van constructies.
- Het hoofdgebouw behoudt een vrije zijtuinstrook, vrij van constructies, van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Het hoofdgebouw telt maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst.
- De bouwdiepte bedraagt maximum 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, beiden gemeten vanaf de voorgevellijn.
- Er wordt de voorkeur gegeven aan een overdekte autostalplaats (inbandige garage of carport) binnen de max. bebouwbare oppervlakte. Een overdekte stalplaats is bereikbaar vanuit de voorgevel. De toegang tot een garage/carport dient zodanig geconfigureerd zodat de verhardingsgraad van het terrein tot een strikt minimum beperkt blijft.
- In de zijdelingse bouwvrije strook mag mits het uitdrukkelijk akkoord van de betrokken aanpalende eigenaars een teruggetrokken carport opgericht worden, minimaal 2,00m achter het voorgevelvlak 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. Ondergrondse toegangen naar een kelder zijn niet toegestaan.
- De gelijkvloerse meerdiepte t.o.v. de verdieping mag, onder geen enkele voorwaarde, op de verdieping ingericht of gebruikt worden als terras. Een terras op de verdieping is enkel inbandig mogelijk, beperkt tot de bouwdiepte van de verdieping.



4. Vloerpeil

Het vloerpeil gelijkvloers reikt maximaal 2m50 boven het gemiddelde straatnivo voor het perceel.

5. Dakvorm

- Woningen in halfopen verband: dienen verplicht uitgevoerd met 2 volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een hellend of plat dak. De eerste aanvraag tot omgevingsvergunning bepaalt het gabarit (kroonlijsthoogte vooraan identiek, dakvlak vooraan in hetzelfde dakvlak, dakvlak achteraan mag parallel verschil vertonen). Andere dakvormen worden slechts toegestaan mits onderling schriftelijk akkoord van de betrokken eigenaars en mits een gelijkaardig en architecturaal verantwoord gabarit tussen de onderscheiden hoofdvolumes tot stand komt.
- Het hoofdgebouw heeft een plat of hellend dak met een dakhelling van max. 45°. Gebogen daken alsook afwijkende dakvormen ten opzichte van het algemene straatbeeld zijn niet toegestaan.
Een eventuele meerdiepte van het gelijkvloers kan afgewerkt worden met een plat dak.
- In de hellende daken mogen dakvlakvensters en dakkapellen aangebracht worden over maximaal de helft van de gevelbreedte en op min. 1m afstand van de zijgevels.
- De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw gemeten vanaf het vloerpeil gelijkvloers:
 - o max. 6m voor een hellend dak
 - o max. 6m50 voor een plat dak
 - o De kroonlijsthoogte van de meerdiepte van het gelijkvloers is max. 3m50.
- Bij een hellend dak ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevellijn. De nokhoogte bedraagt maximaal 12m.
- Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten tot maximaal 100% van het dakoppervlak.
- Bij hellende daken mogen schouwen bij hun middelpunt maximaal 80cm hoger komen dan de dakhoogte op die plaats.

6. Gevelmaterialen

- 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.



VRIJSTAAND BIJGEBOUW

1. Gebruik

- Een bijgebouw is dienstig tot ondersteuning van de woonfunctie en mag niet aangewend worden voor wonen of als garagefunctie (garage/carport), 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..

2. Inplanting

- Een bijgebouw is enkel toegestaan in de achtertuin. De voor- en zijtuin dient vrij te blijven van constructies.
- De bouwlijn van de voorgevel van het bijgebouw wordt ingeplant op min. 5m achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Een inplanting al dan niet gekoppeld op de grens is slechts mogelijk mits akkoord van aanpalende eigenaar(s). In het andere geval is een inplanting mogelijk op min. 1m van de perceelsgrens.

3. Volume

- Het bijgebouw heeft maximaal 1 bouwlaag.
- Het bijgebouw heeft een max. dakoppervlakte van 40m².
- De bouwlijn van de voorgevel van het bijgebouw wordt ingeplant op min. 5m achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

4. Dakvorm

- Het bijgebouw wordt uitgevoerd met een hellend of plat dak
- De totale hoogte van het bijgebouw is max. 3m50.

5. Gevelmaterialen

- Het bijgebouw moet worden opgebouwd met kwalitatieve materialen en dient een architecturaal geheel met het hoofdgebouw vormen.

VERHARDINGEN

1. Voortuin

- Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden, tuinpaden en opritten.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met gevarieerde groenaanplantingen.
- Er wordt enkel een toegangspad naar de voordeur van max. 1m50 toegelaten (vertrekkend vanuit de oprit) en een oprit (naar de garage of carport) van max. 4m breedte. Gekoppelde inritten worden beperkt tot een breedte van max. 3m50.
- Aansluitend en toegankelijk vanuit de oprit is max. 1 extra parkeerplaats toegelaten.



- Verhardingen naar een carport en/of garage zijn enkel toegestaan in de voortuin. De toegang tot een carport en/of garage dient zodanig geconfigureerd zodat de verhardingsgraad van het terrein tot een strikt minimum beperkt blijft.
- Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal 50% van deze oppervlakte verhard worden. Het maximale verhardingspercentage van 50% is een maximum en impliceert zeker niet dat er sowieso 50% van de voortuin kan en mag verhard worden.
- In functie van een nevenactiviteit kan de verhardingsgraad in de voortuin verhoogd worden. Extra verhardingen in de voortuin zijn steeds vergunningsplichtig en mogen de draagkracht van het perceel niet overschrijden. Deze extra parkeerbehoefte dient voorzien te worden binnen de max. 50% die kan verhard worden in de voortuin.
- Alle verhardingen dienen omrand te worden met groenaanleg en aangelegd te worden op min. 50cm afstand van de perceelsgrenzen.

2. Zijtuin

- Verhardingen zijn enkel toegestaan voor een toegangspad naar de voordeur met een max. breedte van 1m50 of tuinpaden met een max. breedte van 1m.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met gevarieerde groenaanplantingen.
- Alle verhardingen dienen omrand te worden met groenaanleg en aangelegd te worden op min. 50cm afstand van de perceelsgrenzen.

3. Achtertuin

- Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden en tuinpaden.
- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met gevarieerde groenaanplantingen.
- Tuinpaden kunnen aangelegd worden tot een max. breedte van 1m.
- Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding aangelegd worden van maximum 30m² en minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd. Het terras dient gelijk te liggen met het bestaande maaiveld, een verhoogd terras is niet toegestaan. Indien er trappen dienen geplaatst te worden voor de toegang van en naar het terras, dient de verharding voor de trappen binnen de max. verharding van het terras gelegen te zijn.
- Een ingegraven of op de grond geplaatst zwembad/-vijver met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 40m² en een maximale hoogte van 1.50m is toegelaten in de achtertuin.



GROENAANLEG

- Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met gevarieerde groenaanplantingen.

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.
- 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.
- In de achtertuin en zijtuin bestaat de afsluiting van het terrein uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte.
- Enkel op de gemene grens, in het verlengde van de wachtgevel, mag een gesloten terrasmuur tot maximaal 5,00m achter het achtergevelvlak van de woning reiken met een max. hoogte van 2m. 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.
- Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 1m hoogte.
- 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.

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 niveauverschillen 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.
- Bij eventuele plaatselijke ophogingen of afgravingen, dient rekening te worden gehouden met infiltratie van regenwater op eigen terrein. In geen enkel geval mag het hemelwater afgevoerd worden naar het aanpalend perceel en het openbaar domein.
- Een inrit onder het maaiveld is niet toegelaten.