

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Liesbeth Verdeyen (Signatu
Datum: 2020.06.03 14:29:22 CEST
Functie: wnd. algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Emmanuel Claes (Signature)
Datum: 2020.06.04 11:43:41 CEST
Functie: burgemeester
Locatie: CSSIGN

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam
Ligging

OMV_2020025948
OMV2020/00005V
**Afsplitsen van 1 bouwka
Weg Messelbroek 118 te 3271**
Scherpenheuvel-Zichem
**2^{de} afdeling Zichem, sectie D, perceel 459G,
459H**

Contactpersoon
E-mail
Telefoonnummer

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van
van burgemeester en schepenen.

werd verleend door het college

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 02.06.2020 HET
VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af 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 afsplitsen van 1 bouwka
De aanvraag omvat: verkavelen van gronden.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente 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_2020025948;
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 dossiertax van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2020025948" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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_2020025948
Dossiernummer gemeente: OMV2020/00005V

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Weg Messelbroek 120 te 3271 Scherpenheuvel-Zichem, kadastraal bekend: 2^{de} afdeling Zichem, sectie D, perceel 459G, 459H.

Het betreft een aanvraag tot het afsplitsen van 1 bouwkaavel.
De aanvraag omvat: verkavelen van gronden.

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 omgevingsambtenaar

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: gewestplan Aarschot - Diest, goedgekeurd op: 07.11.1978, bestemming: woongebieden met landelijk karakter (eerste 50m vanaf rooilijn) met achterliggend agrarisch gebied.

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.

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

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De verkaveling Z/7/2013, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27.05.2013 aan Vervloesem Guido werd niet vervreemd binnen een periode van vijf jaar na afgifte van de vergunning. De verkaveling is bijgevolg vervallen.
- 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 bijzonder plan van aanleg, een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling noch in een ruimtelijke 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 met de stedenbouwkundige voorschriften.

Andere zoneringsgegevens

Het goed is niet gelegen in een habitatrictlijngebied, een vogelrichtlijngebied, een ven-/lvongebied, een waterwingebied, een signaalgebied, een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in 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 geldende gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Historiek

- Verkavelingsvergunning reguliere procedure: Z/20/2011 (0), nieuwe verkaveling geweigerd;
- Verkavelingsvergunning reguliere procedure: Z/26/2010 (0), ingetrokken door aanvrager op 20/08/2010 gelet op de te voeren procedure voor de te verleggen gracht beheerd door de provincie Vlaams-Brabant;
- Verkavelingsvergunning reguliere procedure: Z/7/2013 (0), nieuwe verkaveling met bijsturing inzake gracht;
- Stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure: Z/273/2013, het plaatselijk verleggen van een onbevaarbare waterloop.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een ruim perceel gelegen Weg Messelbroek 120, zijnde een uitgeruste gemeenteweg in de deelgemeente Zichem. Het perceel paalt aan een oude wegzate ingevolge een verlegde bocht begrepen tussen de westelijk gelegen ambachtelijke zone en de oostelijk gesitueerde kern van Zichem. Het goed heeft een totale oppervlakte van 26a83ca. Hiervan doet 15a 81ca zich voor in woongebied met landelijk karakter. Op de rechterzijde van het terrein bevindt zich een woongebouw met aanhorigheden, opgericht in open verband. Het hoofdvolume omvat twee bouwlagen met dakkap.

Links en deels voor het bebouwbare perceel bevindt zich de provinciale gracht Vossekothol met daarachter de tuinzones van woongebouwen geënt op een insteek van voormelde gemeenteweg. De uit te sluiten loten 3 en 4 in agrarisch gebied zijn grotendeels bebost.

Op het rechter aanpalend perceel werd een woongebouw in open verband opgericht.

De omgeving heeft een landelijke uitstraling. De onmiddellijke omgeving omvat hoofdzakelijk woongebouwen opgericht in open verband, plaatselijk onderling gekoppelde woongebouwen. Ze vormen een lint langs het gekende verloop van de straten.

De aanvraag herneemt de voorgaande vervallen verkaveling (afsplitsen van 1 bouwkaavel voor een eengezins- of zorgwoning in open verband) onder dezelfde vorm. De loten 3 en 4 in het achterliggend agrarisch gebied zijn uit te sluiten alsook het bebouwde lot 2. Het aangebouwde bijgebouw links van de bestaande woning is te slopen.

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 16.03.2020 t.e.m. 14.04.2020 en ingevolge het nooddecreet hernomen van 24.04.2020 t.e.m. 20.05.2020. Er werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen

Op 13.03.2020 werd advies gevraagd aan Fluvius, Proximus, Telenet, De Watergroep en Riopact.

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. Middels de goedgekeurde verlegging van de gracht Vossekothol kan een rechtstreekse ontsluiting voor het voorgestelde lot 1 tot stand komen. Deze toegang beschikt over een breedte van 4,00m. De oude wegzate is nog steeds een openbare weg (waarvan helaas de brug over de Vossekothol is verdwenen). De stedenbouwkundige vergunningen voor meerdere nieuwbouwwoningen rechts van de woning Weg Messelbroek 120 werden eveneens afgeleverd langsheen het beoogde wegdeel. De verharding rechts van de gracht met kleinschalig containerparkje vindt aansluiting met het huidige tracé van Weg Messelbroek.

Na afbraak van het bijgebouw links achteraan geldt lot 1 als een bouwrijp perceel. Het ingediende voorstel houdt rekening met de aard en wijze van bebouwing op de omringende percelen.

De voorgestelde bestemming (ééngezins- of zorgwoning), de inplanting (open bebouwing, het linker hoekpunt van de bouwzone vooraan is voorzien op een denkbeeldig doorgetrokken bouwlijn die rekening houdt met de richting van de oude wegzate, zijdelingse bouwvrije strook aan de rechterzijde van minimaal 3,00m, zijdelingse bouwvrije strook ten aanzien van de linker perceelgrens met naastliggende gracht minimaal 5,00m, bouwdiepte maximaal 15,00m voor het gelijkvloers, achtertuin dieper dan 10,00m) en het bouwvolume (maximaal 2 bouwlagen + dakkap) zijn in overeenstemming met de algemeen gangbare stedenbouwkundige richtlijnen.

Het lot 1 (met oppervlakte van 8a 60ca) en het lot 2 (met oppervlakte van 7a 21ca) met bestaand woongebouw hebben een evenwichtige en nagenoeg gelijkaardige oppervlakte die de hedendaagse norm van bouwpercelen ruimschoots overschrijdt. De geleding van de betrokken kavels strookt met de geleding van percelen rechts van de woning Weg Messelbroek 120.

De bijgevoegde en deels aangepaste stedenbouwkundige voorschriften maken dat de verkavelingsaanvraag volledig in overeenstemming blijft met de gangbare stedenbouwkundige regelgeving. De toekomstige bebouwing zal zich op gepaste wijze integreren in de gekende omgeving.

FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De voorgestelde woning is aanvaardbaar omwille van :

- de invulling met een grondgebonden eengezinswoning 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 aanvraag die gelijkaardig is aan de voorgaande aanvraag daar waar de geldende plannen van aanleg tot op heden ongewijzigd bleven;
- de constructie die op zich geen afbreuk zal doen aan de uitstraling van de omgeving.

RUIMTEGEBRUIK/BOUWDICHTHEID

De woondichtheid per hectare bedraagt +/- 11,6 wo/ha, ruimschoots onder de norm van 15 en 25 wo/ha voor woningen in een gebied met een gemiddelde dichtheid.

De voorschriften voor de tuininvulling beroepen zich op het vrijstellingsbesluit. Gelet op de beschikbare tuinruimte zal de toepassing van het vrijstellingsbesluit niet leiden tot een overbezetting ervan.

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 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 kan desgevallend geïntegreerd worden binnen deze zone. Ook de voortuin is voldoende ruim teneinde te voorzien in een private parkeerplaats voor bezoekers.

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 project doet zich voor in het Demerbekken en stroomt af naar de gracht Vossekothol. Het project leidt niet tot een omvangrijke bebouwde oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of risicozone voor overstromingen (dit in tegenstelling tot wat het eerder advies van de provincie Vlaams-Brabant suggereert). De bodem is niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

De aard van de toekomstige constructies zullen gelet op hun geringe funderingsdiepte (minder dan 10m) geen impact veroorzaken op de grondwaterstroming. De verlegging van de gracht (met machtiging van de provincie Vlaams-Brabant) verzekert de afwatering van de gracht.

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel zal door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden.

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

Mer-screening

///

Natuurtoets

///

Erfgoed-/archeologietoets

///

Mobiliteit

Een bijkomende vrijstaande eengezinswoning met afdoende omringende tuinruimte, deels dienstig tot het stallen van voertuigen op het private domein, zal geen bijkomende verkeershinder van betekenis met zich meebrengen.

Decreet grond- en pandenbeleid

///

Scheidingsmuren

///

Milieuaspecten

///

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 16.03.2020 t.e.m. 14.04.2020 en ingevolge het nooddecreet hernomen van 24.04.2020 t.e.m. 20.05.2020.

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- het advies van Proximus afgeleverd op 01.04.2020 is gunstig (geen uitbreiding infrastructuur vereist);
- het advies van Fluvius afgeleverd op 16.03.2020 is gunstig (dossiernummer eeec220896), er dienen geen werken uitgevoerd noch kosten aangerekend;
- het advies van Telenet afgeleverd op 20.03.2020 is gunstig (dossiernummer 25049068), de infrastructuur is reeds aanwezig;
- het advies van De Watergroep afgeleverd op 16.03.2020 is gunstig, er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk;
- het advies van Riopact afgeleverd op 08.04.2020 is voorwaardelijk gunstig (kenmerk: P20002204).

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.

Voorwaarden

- het lot 2 met bestaand woongebouw Weg Messelbroek 120 alsook de loten 3 en 4 in het achterliggend agrarisch gebied worden uit deze verkaveling uitgesloten;
- de op te richten woning op het lot 1 bekomt hiernavolgend adres: Weg Messelbroek nr. 118 te 3271 Scherpenheuvel-Zichem;
- het achterliggend agrarisch gebied mag niet opgedeeld worden in loten en dient als één geheel behouden;
- het advies van de provincie Vlaams-Brabant van 09.04.2013 (ref. ist/wat/m/51/13.0531 W. ADVIES) ingevolge de voorgaande vervallen verkavelingsaanvraag blijft onverminderd gelden;
- het advies van Riopact van 08.04.2020 (kenmerk: P20002204) na te leven:
 - binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering voorzien;
 - het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.;
 - RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien;
 - volgens het zoneringsplan is het project gelegen in centraal gebied. Het is echter mogelijk dat de bestaande woningen zijn aangesloten via een lozingspunt op de Vossekothol. Indien dit het geval is dient men voor het nieuwe perceel aan te sluiten via een septische put waar zowel zwart- als grijs water op worden aangesloten;
 - het is aan te raden de overloop van de RWA rechtstreeks aan te sluiten op de Vossekothol;
 - het is aan te raden de aansluitingen te voorzien van een terugslagklep;
 - volgens kaartmateriaal is de bodem niet infiltratiegevoelig, wij adviseren om proeven uit te voeren (grondwaterpeil opmeten + infiltratiecapaciteit bemeten) om hier uitsluitel over te bekomen;
 - gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.b. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder;
 - de aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag;
 - de aansluiting mag maximaal bestaan uit een diameter 200mm of de aanvrager dient aan te tonen met een hydraulische nota dat een grotere aansluiting noodzakelijk is;
 - er dient voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige verordening inzake afvoer van hemelwater;
 - de werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd);
 - in verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder;
 - inplanting huisaansluitputjes op perceelgrens (net achter de rooilijn);
 - het bemalingswater moet bij voorkeur geloosd worden op een gracht of RWA-leiding. Indien het bemalingswater wordt geloosd op een afvalwaterleiding moet er een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners.
- de te slopen lage aanbouw links achteraan de woning dient volledig verwijderd zodanig dat een volwaardige zijdelingse bouwvrije strook van minstens 3,00m ontstaat voor zowel het lot 1 als voor het uitgesloten lot 2;
- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften met hiernavolgende aanpassingen te eerbiedigen :
 - de bouwdiepte van de verdieping te beperken tot 12,00m gemeten vanaf de bouwlijn;
 - het dak heeft een dakhelling begrepen tussen de 0 en 45°, dit impliceert dat platte dakvlakken eveneens toegestaan zijn;
 - het uitvoeren van niet vergunningsplichtige werken conform het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering is toegestaan;

- minimaal 50% van de achteruitbouwstrook dient aangelegd als permanente groene zone;
 - elke eigenaar is gehouden de nodige maatregelen te treffen opdat geen bijkomende wateroverlast ten opzichte van de aanpalende percelen ontstaat;
 - in een strook van 5,00m gemeten vanaf de top van het talud van de Vossekothol mogen geen constructies en/of aanplantingen gerealiseerd worden die een eventuele ruiming van de gracht verhinderen;
- 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, Telenet N.V. en Riopact;
 - de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder.
Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be. De verkaveling zal door Belgacom 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 berging links achteraan de woning Weg Messelbroek nr. 120;
 - 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.

Lasten

///

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 02.06.2020

Art. 1 De aanvraag ingediend door _____ wordt vergund.

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

- het lot 2 met bestaand woongebouw Weg Messelbroek 120 alsook de loten 3 en 4 in het achterliggend agrarisch gebied worden uit deze verkaveling uitgesloten;
- de op te richten woning op het lot 1 bekomt hiernavolgend adres: Weg Messelbroek nr. 118 te 3271 Scherpenheuvel-Zichem;
- het achterliggend agrarisch gebied mag niet opgedeeld worden in loten en dient als één geheel behouden;
- het advies van de provincie Vlaams-Brabant van 09.04.2013 (ref. ist/wat/m/51/13.0531 W. ADVIES) ingevolge de voorgaande vervallen verkavelingsaanvraag blijft onverminderd gelden;
- het advies van Riopact van 08.04.2020 (kenmerk: P20002204) na te leven:
 - binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering voorzien;
 - het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijprijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag;
 - RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien;

- volgens het zoneringsplan is het project gelegen in centraal gebied. Het is echter mogelijk dat de bestaande woningen zijn aangesloten via een lozingspunt op de Vossekothol. Indien dit het geval is dient men voor het nieuwe perceel aan te sluiten via een septische put waar zowel zwart- als grijs water op worden aangesloten;
 - het is aan te raden de overloop van de RWA rechtstreeks aan te sluiten op de Vossekothol;
 - het is aan te raden de aansluitingen te voorzien van een terugslagklep;
 - volgens kaartmateriaal is de bodem niet infiltratiegevoelig, wij adviseren om proeven uit te voeren (grondwaterpeil opmeten + infiltratiecapaciteit bemeten) om hier uitsluitel over te bekomen;
 - gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bv. klokkrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.b. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder;
 - de aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag;
 - de aansluiting mag maximaal bestaan uit een diameter 200mm of de aanvrager dient aan te tonen met een hydraulische nota dat een grotere aansluiting noodzakelijk is;
 - er dient voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige verordening inzake afvoer van hemelwater;
 - de werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd);
 - in verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder;
 - inplanting huisaansluitputjes op perceelgrens (net achter de rooilijn);
 - het bemalingswater moet bij voorkeur geloosd worden op een gracht of RWA-leiding. Indien het bemalingswater wordt geloosd op een afvalwaterleiding moet er een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners.
 - de te slopen lage aanbouw links achteraan de woning dient volledig verwijderd zodanig dat een volwaardige zijdelingse bouwvrije strook van minstens 3,00m ontstaat voor zowel het lot 1 als voor het uitgesloten lot 2;
 - de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften met hiernavolgende aanpassingen te eerbiedigen :
 - de bouwdiepte van de verdieping te beperken tot 12,00m gemeten vanaf de bouwlijn;
 - het dak heeft een dakhelling begrepen tussen de 0 en 45°, dit impliceert dat platte dakvlakken eveneens toegestaan zijn;
 - het uitvoeren van niet vergunningsplichtige werken conform het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering is toegestaan;
 - minimaal 50% van de achteruitbouwstrook dient aangelegd als permanente groene zone;
 - elke eigenaar is gehouden de nodige maatregelen te treffen opdat geen bijkomende wateroverlast ten opzichte van de aanpalende percelen ontstaat;
 - in een strook van 5,00m gemeten vanaf de top van het tallud van de Vossekothol mogen geen constructies en/of aanplantingen gerealiseerd worden die een eventuele ruiming van de gracht verhinderen.
 - 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, Telenet N.V. en Riopact;
 - de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten 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 Belgacom 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 aangebouwde berging links achteraan de woning Weg Messelbroek nr. 120;
 - 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.

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 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 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.

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 02.06.2020 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.

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
Bijlage B28a_SBV_Weg Messelbroek.pdf	q+KIojKUKbKUFUBODBRl/g==
VA_TI_Weg Messelbroek.pdf	oe5VMWXWFR5OUQAssUq4mw==
VA_T_BN_Weg Messelbroek.pdf	ogcvNh7YISh00livYTXGuQ==
VA_VP_B_Weg Messelbroek.pdf	N3iDIMZcNq3a5DdVx8BAAg==
VA_VP_N_Weg Messelbroek.pdf	f/FrPAnCLyvVY42jHjrGUw==
P20002204_Weg Messelbroek 120_commercieel hydraulisch advies - verkaveling opsplitsen loten.pdf	ev8bQ86XArV4EM6OusDmOA==
brief gemeente of stad voorwaarden netten fluvius.pdf	KliHz8SYfsu5m/hjux6Xyw==
voorwaarden netten fluvius.pdf	wwapuaJcjUWGmPuIt/TIAg==
VA_I_B_Weg Messelbroek.pdf	Kf0tg0bC1jXGxXA47s9XYA==
VA_L_BN_Weg Messelbroek.pdf	6RmjPffUTRFJagvFR3yA==
bijlage B26_Motivatienota_Weg Messelbroek.pdf	NCnYytsnzpquvVttZf2ZVg==
MER Kaarten.pdf	07GOEV6YLPtbjdj1bX4e7Q==
Project-mer-screening.pdf	C/AwY6P3xvt/gQ9H6kXklw==