

Provincie Vlaams Brabant - Arrondissement Halle-Vilvoorde

Gemeente MERCHTEM

BIJLAGE BIJ DE DAGORDE
VAN HET SCHEPENCOLLEGE

zitting van 18 augustus 2022

Tegenwoordig : Maarten MAST, Burgemeester-Voorzitter;

Lien CASIER, David DE VALCK, Steven ELPERS, Toon LUYPAERT en
Julie ASSELMAN, Schepenen;

Chris VAN DEN BOSSCHE, Algemeen directeur.

Verontschuldigd : ///

Dagorde:

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN
aanvrager(s): **FREDERIKA LENS & JO ABBELOOS BVBA**
onderwerp: **het verkavelen van een perceel naar vijf loten, vier loten
voor een open bebouwing en één lot dat uit de verkaveling
wordt gesloten**
ligging: **Nieuwelaan zn.**

Gelet op de bepalingen opgenomen in het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en zijn latere wijzigingen en inzonderheid de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen (artikel 56);

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018 en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse regering houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en zijn latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en zijn latere wijzigingen;

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door **FREDERIKA LENS & JO ABBELOOS BVBA** gevestigd te **Grote Markt 21 te 1800 Vilvoorde**, ontvangen.

De aanvraag, die digitaal via het omgevingsloket werd ingediend op 8 april 2022, werd ontvangen op **8 april 2022**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **7 mei 2022**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres en met als kadastrale omschrijving **Merchtem afdeling 3, sectie G, nr. 58B**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel naar vijf loten, vier loten voor een open bebouwing en één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten**.

De aanvraag omvat **stedenbouwkundige handelingen**.

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.

Overwegend gedeelte

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van vastgestelde gewestplan met bestemming woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Historiek

Perceel afdeling 3, sectie G, 58 B

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

Beschrijving bouwplaats, omgeving en project

De bouwplaats situeert zich ten zuiden van de dorpskern van de hoofdgemeente Merchtem langs de gemeenteweg Nieuwelaan. Het perceel ligt net ten noorden van het centrum van Brussegem.

De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door de omliggende bebouwing in open verband, de bebouwing in woongebied en de achterliggende open agrarische gebieden.

De site is een braakliggend terrein. Huidige aanvraag voorziet in het verkavelen van een perceel naar vijf loten, vier loten voor een open bebouwing en één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten.

De meest bepalende voorschriften voor de vier open woningen zijn de volgende:

- Oppervlakte gelijkvloerse verdieping: min. 80 m² en max. (diepte: 15,00 m, breedte: 8,88 m);
- Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: bij hellend dak max. 6,0 m; bij plat dak max. 6,50 m;
- Maximaal 2 bouwlagen;
- Dakvorm hoofdgebouw: gesitueerd tussen 0° en 45°, dakvorm vrij te kiezen.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20 mei 2022 tot en met 18 juni 2022. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Adviezen

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 50 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (4 juli 2022):

Proximus heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 50 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig (8 juli 2022):

De Watergroep heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 50 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (20 mei 2022):

Fluvius heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 50 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (7 juni 2022).

Project MER

Er werd een project MER-screening aan het dossier toegevoegd, er zijn geen opmerkelijke gevolgen te verwachten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

De aanvraag is volgens het gewestplan HALLE - VILVOORDE - ASSE (KB 07/03/1977) gelegen in woongebied. De voorliggende aanvraag, het verkavelen van een perceel naar vijf loten, vier loten voor een open bebouwing en één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten, is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

"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."

Derhalve is voorliggende aanvraag planologisch aanvaardbaar.

Watertoets

Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt via voorliggende gemengde straatriolering verzameld in de Kleine Molenbeek, onbevaarbare waterloop nr. B6013 gerangschikt in de tweede categorie. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het risico op overstroming is afkomstig van oppervlakkig afstromend hemelwater.

Het voorwerp van de aanvraag staat evenwel niet gekend als recent overstroomd gebied (ROG) en ook de recent gemodelleerde pluviale overstromingskaarten geven voor de bouwloten in kwestie geen verhoogd risico op overstroming aan. Rekening houdend met een terugkeerperiode T=100 jaar en klimaatscenario 2050, is de voorziene inplanting van het gebouw buiten het overstromingsgevoelig gebied gelegen.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden gesteld in het advies dienen strikt gerespecteerd te worden.



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, esthetisch en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO.

Functionele inpasbaarheid: De voorgestelde bestemming, namelijk het oprichten van een gezinswoningen in open verband, is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact: De loten voor eengezinswoningen dienen telkens 2 parkeerplaatsen te voorzien op het eigen terrein. De impact op de mobiliteit zal beperkt blijven.

Schaal: De voorgestelde bouwkvavels zijn qua schaal inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid: Een woningdichtheid van ca. 13,37 woningen/ha wordt bereikt.

Visueel-vormelijke elementen: Niet van toepassing.

Cultuurhistorische aspecten: Niet van toepassing.

Het bodemreliëf: Het perceel is nagenoeg volledig vlak.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Niet van toepassing.

Derhalve is het voorliggende project stedenbouwkundig- architecturaal aanvaardbaar. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20 mei 2022 tot en met 18 juni 2022. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. De opgelegde voorwaarden komen voort uit de geldende regelgeving opgesomd in het advies. Het advies maakt integraal deel uit van deze beslissing en de voorwaarden uit dit advies dienen nageleefd te worden.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt kennis van het gunstig advies van Proximus.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep. De opgelegde voorwaarden komen voort uit de geldende regelgeving opgesomd in het advies. Het advies maakt integraal deel uit van deze beslissing en de voorwaarden uit dit advies dienen nageleefd te worden.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius. De opgelegde voorwaarden komen voort uit de geldende regelgeving opgesomd in het advies. Het advies maakt integraal deel uit van deze beslissing en de voorwaarden uit dit advies dienen nageleefd te worden.

Conclusie

De gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening voor zover er aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften aangepast door de gemeente. Deze voorschriften, die als bijlage bij de vergunning worden gevoegd om er integraal deel van uit te maken, dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius d.d. 07/06/2022, dat als bijlage bij de beslissing wordt gevoegd om er integraal deel van uit te maken, strikt te respecteren.

- De voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep d.d. 20/05/2022, dat als bijlage bij de beslissing wordt gevoegd om er integraal deel van uit te maken, strikt te respecteren.
- De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant d.d. 04/07/2022, dat als bijlage bij de beslissing wordt gevoegd om er integraal deel van uit te maken, strikt te respecteren.
- De omgevingsvergunning laat slechts enige vorm van overdracht van een kavel toe (verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar, vestiging van erfpacht of opstalrecht, etc ...) nadat werd voldaan aan de reglementering en alle bijkomende voorwaarden opgelegd door de verschillende nutsbedrijven m.b.t. de aanleg van de niet of onvoldoende aanwezige nutsvoorzieningen: Fluvius (25.350,13 euro).

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Resultaten openbaar onderzoek

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de visie die eerder in deze beslissing werd gevormd.

Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de visie die eerder in deze beslissing werd gevormd.

Conclusie

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de omgevingsambtenaar van 12 augustus 2022 waarbij een voorwaardelijk gunstig advies wordt gegeven.

Het college sluit zich **volledig** aan bij dit advies.

Besluit

Artikel 1

De aanvraag, ingediend door FREDERIKA LENS & JO ABBELOOS BVBA gevestigd te Grote Markt 21 te 1800 Vilvoorde voor het verkavelen van een perceel naar vijf loten, vier loten voor een open bebouwing en één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten, gelegen te Nieuwelaan zn. en kadastraal gekend als Merchtem afdeling 3, sectie G, nr. 58B, voorwaardelijk te vergunnen;

Artikel 2

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften aangepast door de gemeente. Deze voorschriften, die als bijlage bij de vergunning worden gevoegd om er integraal deel van uit te maken, dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius (Eandis en Infrac) d.d. 07/06/2022, dat als bijlage bij de beslissing wordt gevoegd om er integraal deel van uit te maken, strikt te respecteren.
- De voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep d.d. 20/05/2022, dat als bijlage bij de beslissing wordt gevoegd om er integraal deel van uit te maken, strikt te respecteren.
- De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant d.d. 04/07/2022, dat als bijlage bij de beslissing wordt gevoegd om er integraal deel van uit te maken, strikt te respecteren.
- De omgevingsvergunning laat slechts enige vorm van overdracht van een kavel toe (verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar, vestiging van erfpacht of opstalrecht, etc ...) nadat werd voldaan aan de reglementering en alle bijkomende voorwaarden opgelegd door de verschillende nutsbedrijven m.b.t. de aanleg van de niet of onvoldoende aanwezige nutsvoorzieningen: Fluvius (25.350,13 euro).

- Men dient de nodige maatregelen te nemen zodat het goed ter hoogte van de rooilijn probleemloos kan aansluiten op het niveau van het openbaar domein. Het openbaar domein zal in geen geval gebruikt worden om een niveauverschil ter hoogte van de rooilijn (oprit, garage, vloerplas, ...) op te vangen, dit is de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de architect en de aannemer;
- Al het hemelwater dat op het perceel of het gebouw van de aanvrager valt dient te allen tijde te worden opgevangen of geïnfilteerd op het eigen terrein. Dit hemelwater mag in geen geval rechtstreeks afwateren op het openbaar domein;
- Bij uitvoering van werken en inname openbaar domein dienen de nodige vergunningen te worden aangevraagd;
- Er wordt een belasting gevestigd op het privaat in gebruik nemen van het openbaar domein (het plaatsen van een container, het plaatsen van een werfkraan, het stapelen van materialen, ...). Het belastingsreglement kan je terugvinden op de gemeentelijke website onder 'gebruik openbaar domein belasting'. De belastingsplichtige is gehouden uiterlijk 24 uren voor de bezetting, hiervan aangifte te doen bij het gemeentebestuur – snelloket campus Nieuwstraat, en alle voor de aanslag noodzakelijke gegevens te verstrekken. Deze aangifte geldt eveneens voor de vrijstellingen;
- Een omgevingsvergunning is een administratieve aangelegenheid die geen rekening houdt (of hoeft te houden) met burgerlijke rechten. De uitvoerbaarheid ervan komt in het gedrang indien de afgeleverde vergunning afwijkt of strijdig is met natuurlijke, wettelijke of conventionele erfdienstbaarheden of bepalingen uit het burgerlijk wetboek.

Onderstaande goedgekeurde plannen maken deel uit van deze beslissing

De unieke md5-hash code is een eenduidige verwijzing naar de plannen (zie bijhorende bestandsnaam), welke specifiek deel uitmaken van deze beslissing. Dankzij deze unieke code van 32 karakters blijven deze plannen verbonden met de beslissing tot omgevingsvergunning.

BESTANDSNAAM	UNIEKE MD5-HASH CODE
VA_L_N.pdf	efe476cdc3c66db521c63d92c865adc4
VA_L_B.pdf	f9d06591a84f6198a86ab4221965eadd
VA_VP_B.pdf	a817a3be6b0098d94f808e2623cb5407
VA_VP_N.pdf	a12b05102e6967e707f3c86357f00920

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

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 verhuuring 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 verhuuring 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 of de gewestelijke omgevingsambtenaar is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

Wijze van indienen :

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op de dag volgend op de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig per aangetekende brief, via afgifte tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket een afschrift van uw beroepsschrift aan:

- De vergunningsaanvrager, behalve als u zelf het beroep instelt.
- Het college van burgemeester en schepenen van Merchtem – Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem
- De deputatie van Vlaams-Brabant, dienst vergunningen, Provincieplein 1, 3010 Leuven.

Vermeld in uw beroepsschrift het volgende:

- Uw naam en adres en het feit dat u beroep instelt als lid van het betrokken publiek.
- De volgende referentie: **OMV_2022044791**.
- De redenen waarom u beroep aantekent.
- 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 aangifte van de omgevingsvergunning.
- Of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossier-taks van € 100 op rekening van de provincie op het nummer:

- IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1, 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener.
- Voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepsschrift

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat

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.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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.

Aldus beslist in bovengemelde zitting.

Getekend door:Chris Van den Bossche (
Getekend op:2022-09-13 09:07:01 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Chris Van den Bossche

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Getekend door:Maarten Mast (Signature)
Getekend op:2022-09-13 18:43:04 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Maarten Mast

Burgemeester
Maarten Mast

Dossiernummer: 785

Omgevingsloket nr.: OMV_2022044791

Aanvragers: **FREDERIKA LENS & JO ABBELOOS BVBA**
Onderwerp: **het verkavelen van een perceel naar vijf loten, vier loten voor een open bebouwing en één lot dat uit de verkaveling wordt gesloten**
Ligging: **Nieuwelaan zn.**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

LOT 1 - 4

Gebouw Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Aangezien woningen een minimale woonkwaliteit dienen te garanderen wordt er voor de oppervlakte een minimum vastgesteld.	De bebouwbare oppervlakte op het gelijkvloers dient minimaal 80m ² te bedragen en maximaal deze van de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Er worden geen specifieke volume-eisen opgelegd. Deze volgen automatisch uit de andere voorschriften.	Het bouwvolume wordt begrensd door de maximale bouwdiepte, de maximale bouwhoogte en de maximale dakhelling zoals deze hierna worden beschreven.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Er worden geen specifieke eisen opgelegd aangaande de nokhoogte. Deze volgen automatisch uit de andere voorschriften.	De maximale nokhoogte wordt bepaald door de maximale bouwdiepte, de maximale kroonlijsthoogte en de maximale dakhelling zoals deze hierna worden beschreven.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd maaiveld ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand. De verhoogde kroonlijst voor een plat dak laat toe om twee volwaardige bouwlagen te voorzien onder kroonlijst, rekening houdende met de nodige constructiehoogte.	Maximale kroonlijsthoogte bij een hellend dak: 6,00m. Maximale kroonlijsthoogte bij een plat dak is 6,50m bij twee bouwlagen en 3,50m voor de gelijkvloerse bouwlaag.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Hellende of platte daken zijn toegelaten.	De dakhelling is gesitueerd tussen de 0° en de 45°. Binnen dit maximale gabarit zijn andere dakvormen mogelijk. Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal 1/2 van de

	breedte van de gevel. Er worden geen dakkapellen toegestaan. Dakvlakvensters zijn toegelaten volgens het vrijstellingsbesluit.
--	---

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Open bebouwing met als hoofdbestemming ééngesinswoning, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten. Enkel een beroepsactiviteit die door een bewoner in zijn woning wordt uitgeoefend, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening is 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 en neemt niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag; 3° de beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
/	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die bedoeld zijn voor gevelafwerking.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.	Op het verkavelingsplan wordt de bouwzone voor het hoofdgebouw voorgesteld. Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone. De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
/	Maximaal 2 bouwlagen, exclusief dakverdieping. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Een minimum aan woonkwaliteit dient gegarandeerd te worden. Dit is moeilijk in ondergrondse vertrekken.	Het ondergronds gedeelte mag geen woonfuncties bevatten zoals leefruimtes, keuken en slaapkamers. Ondersteunende functies zijn wel toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
/	Uitbouwen mogen opgericht worden binnen de bouwzone voor het gebouw na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken (max. 30m ²) zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Kleine gevelornamenten en uitbouwen zijn mogelijk indien esthetisch verantwoord. De beoordeling van deze 'esthetiek' wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid.	Erkers en uitbouwen zijn mogelijk met een maximum diepte van 60cm.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Vanuit het huidige mobiliteitsbeleid is, naar aanleiding van de gekende verkeers- en parkeerproblematiek in de gemeente, het niet meer evident dat het openbaar domein als parkeerterrein fungeert.	Er dienen minstens twee parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen terrein. De toegang tot het openbaar domein dient beperkt te blijven tot max. 4,0 m.

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Minimaal de helft van de voortuinstrook dient met streekeigen groen te worden aangeplant.

Toelichting	Voorschrift
/	Overdekte constructies en zwembaden zijn hier niet toegelaten.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. In de zijtuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken (max. 30m ²) zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Niet-overdekte constructies die door de Vlaamse regering vrijgesteld zijn van vergunning zijn hier mogelijk.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
/	Bijgebouwen zijn hier niet toegelaten.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Teneinde eenvormigheid te bekomen, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit.	Verhardingen moeten beperkt blijven en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken (max. 30m ²) zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Niet-overdekte constructies die door de Vlaamse regering vrijgesteld zijn van vergunning zijn hier mogelijk.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De volledige tuin dient hoofdzakelijk aangelegd te worden met groen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift

<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de woningbijgebouwen bedoeld zijn als ondersteuning van de tuin en niet om de tuinbestemming te verzwaren. Een garage of autostaanplaats achter in de tuin brengen bijkomende verhardingen met zich mee hetgeen vermeden moet worden. Auto's dienen in de voortuin geparkeerd te worden of in het hoofdgebouw. Teneinde eenvormigheid te bekomen, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Losstaande bijgebouwen (niet dienstig als garage of carport) die door de Vlaamse regering vrijgesteld zijn van vergunning mogen opgericht worden in de tuin na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden opgericht op min. 5m achter de bouwzone voor hoofdgebouwen en op min. 1m van de perceelsgrens. Indien ze kunnen worden gekoppeld op de perceelsgrens en mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar mogen bijgebouwen tegen de perceelsgrens worden geplaatst. Hoogten te nemen t.o.v. het genormaliseerd grondpeil ter plaatse van de constructie.</p>
---	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
/	De afsluitingen zijn deze waarvan de plaatsing door de Vlaamse regering vrijgesteld is van vergunning.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Teneinde eenvormigheid te bekomen, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit.	De afsluitingen zijn deze waarvan de plaatsing door de Vlaamse regering vrijgesteld is van vergunning.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het terrein is relatief vlak. Afwijkende reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	Reliëfwijzigingen van meer dan 50cm worden niet toegestaan. Grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in de zone tot 8m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil of op het gelijkvloerse niveau. De overgang naar het oorspronkelijk peil wordt geleidelijk uitgevoerd. Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50m afstand van de eigendomsgrens, met uitzondering in de achteruitbouwstrook.