

Formulier I
OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
VERKAVELEN VAN GRONDEN

Dossiernummer: 806

Projectnummer omgevingsloket: OMV_2024077504

Energieprestatiedossiernummer: 23052-G-OMV_2024077504

Provincie Vlaams Brabant - Arrondissement Halle-Vilvoorde

Gemeente MERCHTEM

**BIJLAGE BIJ DE DAGORDE
VAN HET SCHEPENCOLLEGE**

zitting van 17 oktober 2024

Tegenwoordig : Maarten MAST, Burgemeester-Voorzitter;

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

Chris VAN DEN BOSSCHE, Algemeen directeur;

Verontschuldigd : Toon LUYPAERT, Schepen.

Dagorde:

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

aanvrager(s): **SCHOUKENS BV**

onderwerp: **het verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten
voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen
aan het openbaar domein en een lot dat uit de verkaveling
wordt gesloten**

ligging: **Drielindenbaan 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 **SCHOUKENS BV gevestigd te Schoolstraat 101/1 te 1745 Opwijk**, ontvangen.

De aanvraag, die digitaal via het omgevingsloket werd ingediend op 30 mei 2024, werd ontvangen op **30 mei 2024**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **13 juli 2024**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Drielindenbaan zn.** en met als kadastrale omschrijving **Merchtem afdeling 2, sectie K, nr. 20S**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen aan het openbaar domein en een 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 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse d.d. 7 maart 1977 in een zone met bestemming woongebied met landelijk karakter.

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

Historiek

Perceelnummer afdeling 2, sectie K, nr. 20 S

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Overwegende dat op 14/11/1966 een verkavelingsvergunning (60) voor verkaveling voor 9 loten werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving bouwplaats, omgeving en project

De bouwplaats situeert zich ten zuidwesten van de dorpskern van de hoofdgemeente Merchtem, langsheen de gemeenteweg Drielindenbaan.

De directe omgeving van de site wordt gekenmerkt door de omliggende bebouwing in zowel open, gesloten als halfopen verband.

De site is een braakliggend stuk grond. Huidige aanvraag voorziet in het verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen aan het openbaar domein en een lot dat uit de verkaveling wordt gesloten.

De meest bepalende voorschriften voor de vijf halfopen bebouwingen zijn de volgende:

- Bouwdiepte gelijkvloerse verdieping: 15,0 m en verdieping: 12,0 m;
- De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw dient 5,50 m te zijn en de nokhoogte: 10,5 m;
- Voor de aanbouw (gedeelte tussen 12 m en 15 m van de bouwlijn): kroonlijsthoogte van maximaal 3,6 m boven het maaiveldniveau (plat dak);
- Verhardingen volgens het vrijstellingsbesluit.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 31 juli 2024 tot en met 29 augustus 2024. Er werden vier bezwaarschriften ontvangen.

Adviezen

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 (18 juli 2024).

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 (30 juli 2024).

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: voorwaardelijk gunstig (25 juli 2024).

Wyre 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 (18 juli 2024).

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 met landelijk karakter. De voorliggende aanvraag, het verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen aan het openbaar domein en een 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. 6.1.2.2. 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 met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.”

Derhalve is voorliggende aanvraag planologisch aanvaardbaar.

Waterparagraaf

Verenigbaarheid van de activiteit met het watersysteem

Er is geen toename van verharde oppervlakte.

Beschrijving van de ligging en de overstromingsgevoeligheid

Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen langs een geklasseerde waterloop en volgens de overstromingskaart van Vlaanderen ligt het kwestieus perceel niet in een overstromingsgevoelig gebied.

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 verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen aan het openbaar domein en een lot dat uit de verkaveling wordt gesloten, is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Mobiliteitsimpact: De loten zijn voorzien voor autostaanplaatsen tussen de bouwlijn en rooilijn. Er kan ook een garage voorzien worden binnen het bouwvolume. Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgelegd dat er minstens twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op het eigen terrein.

Schaal: De voorgestelde bouwkavels zijn qua schaal inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. De woningen worden voorzien van twee bouwlagen, zodat de volumes inpassen in de onmiddellijke omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid: Niet van toepassing.

Visueel-vormelijke elementen: Niet van toepassing.

Cultuurhistorische aspecten: Niet van toepassing.

Het bodemreliëf: Het perceel loopt afwaarts vanaf de op te richten voorgevel naar de achterkant van het perceel. Het perceel loopt opwaarts van de linkerkant naar de rechterkant.

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

Een openbaar onderzoek liep van 31 juli 2024 tot en met 29 augustus 2024. Er werden vier bezwaarschriften ingediend.

Het bezwaarschrift is drie keer ingediend, ingediend op 27, 28 en 29 augustus 2024, handelt over:

1. Op het perceel rust er een erfdienstbaarheid dat toegang biedt tot de achterste percelen. Deze zou minimum 3,0 m breed zijn. De erfdienstbaarheid is weggelaten/verzwegen waardoor de aanvraag niet objectief kan geoordeeld worden.

Het bezwaarschrift, ingediend op 28 augustus 2024, handelt over:

2. Lot 6 heeft geen toegang tot het openbaar domein, de eigenaar verplicht de nieuwe gebruiker (landbouwer) de toegang voor deze grond te moeten afdwingen voor de vrederechter. Het lijkt mij logisch dat de landbouwgrond ook recht heeft op toegang tot het openbare weg bij deze verdeling.
3. Het lijkt logisch dat er een nieuwe elektriciteitscabine voorzien wordt op de Drielindenbaan. Er is op heden soms een overbelasting op het net. In deze verkaveling kan er eventueel ruimte voorzien worden.

Standpunt gemeentelijk omgevingsambtenaar:

1. Bij de voorwaarden wordt opgelegd dat het de bevoegdheid van de aanvrager is om te voorzien dat lot 6 steeds een uitweg heeft conform het Burgerlijk Wetboek. Een beslissing over een aanvraag tot omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en mag niet oordelen over burgerrechtelijke zaken.
2. Bij de voorwaarden wordt opgelegd dat het de bevoegdheid van de aanvrager is om te voorzien dat lot 6 steeds een uitweg heeft conform het Burgerlijk Wetboek. Een beslissing over een aanvraag tot omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en mag niet oordelen over burgerrechtelijke zaken.
3. De elektriciteitscabines zijn van Fluvius. Zij kopen de gronden en bouwen de elektriciteitscabines, het is aan hun om deze te verwerven. Er werd advies gevraagd bij Fluvius, zij geven niet aan dat er nood is aan een cabine.

Bijgevolg is het bezwaar gemotiveerd weerlegd of werden de nodige voorwaarden opgelegd, het is geen basis om de aanvraag tot omgevingsvergunning te weigeren.

Bespreking adviezen

De gemeentelijke 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 gemeentelijke 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.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van Proximus. 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 gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van Wyre. 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 De Watergroep d.d. 18/07/2024, 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 Fluvius d.d. 30/07/2024, 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 Proximus d.d. 25/07/2024, 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 Wyre d.d. 18/07/2024, 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; Proximus (I), de Watergroep (I) en Fluvius (32.895,83 euro);
- 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 de strook grond (lot 7) tussen de huidige en de gewenste rooilijn gratis aan de gemeente werd afgestaan. De gratis grondafstand kadert in het verkrijgen van een voldoende breed openbaar domein;
- Het is de bevoegdheid van de aanvrager om steeds een uitweg te voorzien voor Lot 6 (cfr. Burgerlijk Wetboek);

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 7 oktober 2024 waarbij een voorwaardelijk gunstig advies wordt gegeven.

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

Besluit

Artikel 1

De aanvraag, ingediend door SCHOUKENS BV gevestigd te Schoolstraat 101/1 te 1745 Opwijk voor het verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen aan het openbaar domein en een lot dat uit de verkaveling wordt gesloten, gelegen te Drielindenbaan zn. en kadastraal gekend als Merchtem afdeling 2, sectie K, nr. 20S, 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 De Watergroep d.d. 18/07/2024, 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 Fluvius d.d. 30/07/2024, 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 Proximus d.d. 25/07/2024, 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 Wyre d.d. 18/07/2024, 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; Proximus (I), de Watergroep (I) en Fluvius (32.895,83 euro);
- 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 de strook grond (lot 7) tussen de huidige en de gewenste rooilijn gratis aan de gemeente werd afgestaan. De gratis grondafstand kadert in het verkrijgen van een voldoende breed openbaar domein;
- Het is de bevoegdheid van de aanvrager om steeds een uitweg te voorzien voor Lot 6 (cfr. Burgerlijk Wetboek);

- 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, vloerpad, ...) 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 geïnfiltreerd op het eigen terrein. Dit hemelwater mag in geen geval rechtstreeks afwateren op het openbaar domein. Ook het hemelwater dat op uitspringende gedeelten van de voorgevel voor de rooilijn (terrassen, balkons, erkers, ...) valt dient te worden opgevangen of geïnfiltreerd op het eigen terrein. Voor gebouwen die opgericht worden op de rooilijn mogen afvoerbuizen voor hemelwater niet voor de rooilijn geplaatst worden tot op een hoogte van 2,20 m, te meten vanaf het peil van het voorliggende openbaar domein. Op het terras of balkon kan een noodoverloop behouden blijven voor wanneer de gewone afvoer verstopt zou zijn;
- 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 werfkran, 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.
- Wanneer er, naar aanleiding van het uitvoeren van de vergunde werken, aanpassingen dienen uitgevoerd te worden aan het openbaar domein (verplaatsen verpichtingspaal, verplaatsen kast nutsvoorziening, verlagen borduur, etc.) zijn deze steeds volledig ten koste van de aanvrager. Een aanvraag tot aanpassing dient aangevraagd te worden via infrastructuur@merchtem.be

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_Legende.pdf	749278dc018e06379dde1bcd6b11101
VA_O_B_Plan bestaande toestand.pdf	24fa619301fc009c9e30545e4ea32e4a
VA_T_B_Profielplan A-A.pdf	1f0c49f7b143779dfea9af2f31696c03
VA_T_B_Profielplan B-B.pdf	d8173dc4d93571c26bd8113c4750058b
VA_VP_N_Plan nieuwe toestand.pdf	c68895abc6d25d656e2d8bc23cba2695

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 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 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 beroepschrift het volgende:

- Uw naam en adres en het feit dat u beroep instelt als lid van het betrokken publiek.
- De volgende referentie: **OMV_2024077504**.
- 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 dossiertaks 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 beroepsindieners.
- Voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift

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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 (S)
Getekend op: 2024-10-21 15:19:13 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Van den Bossche Chris  Vlaamse
overheid

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Getekend door: Maarten Mast (Signature)
Getekend op: 2024-10-21 18:31:20 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Maarten Mast  Vlaamse
overheid

Burgemeester
Maarten Mast



c/o Industrielaan 2, 9320 Erembodegem

B.V.Schoukens
Schoolstraat 101
1745 Opwijk

Erembodegem, 30-07-2024

Uw bericht van
15/07/2024

Uw kenmerk
OMV_2024077504

Ons kenmerk
5000074091

Contactpersoon
Blondeel Joeri
joeri.blondeel@fluvius.be
riolering.west@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte

Project: Drielindenbaan 53 te Merchtem

Kadastrale ligging: 2e afdeling, sectie K, nummer 20s

Nummer projectaanvraag: 5000074091

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	4.221,72	0,00	4.221,72
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	1.053,80	221,30	1.275,10
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	22.037,36	4.627,85	26.665,21
Studie				
Studie	21% btw	606,45	127,35	733,80
Eindtotaal		27.919,33	4.976,50	32.895,83

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering/gracht (septische put is verplicht)/grachtinbuizing in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegnis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voor akkoord:
De opdrachtgever

Datum:
..... / /

Handtekening:

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000074091, Project Drielindenbaan 53 te
Merchtem

Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

Beschikbare gegevens:

Eventuele aanpassingen:

Bedrijf / organisatie:

B.V.

Voornaam en naam:

Schoukens

Straat en huisnummer:

Schoolstraat 101

Postcode en gemeente:

1745 Opwijk

Telefoon:

GSM:

E-mail:

info@schoukens.be

btw- of ondernemingsnummer:

Ref.: 25157818

Netuitbreiding Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

* Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

* Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- * een forfaitaire kost per bebouwbare kavel

- * een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Proximus

Onze referentie: JMS 618695

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:

<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Dossiernummer: 806

Omgevingsloket nr.: OMV_2024077504

Aanvrager(s) : SCHOUKENS BV

Onderwerp: het verkavelen van een perceel in zeven loten, vijf loten voor een halfopen bebouwing, een lot om toe te voegen aan het openbaar domein en een lot dat uit de verkaveling wordt gesloten

Ligging: Drielindenbaan zn.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Lot 1, 2, 3, 4 en 5

Gebouw Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Maximum bebouwbare oppervlakte is weergegeven op plan "Nieuwe toestand" niet verplicht volledig vol te bouwen.	Maximum bebouwbare oppervlakte hoofdvolume: - Lot 1: 118m ² - Lot 2: 118m ² - Lot 3: 118m ² - Lot 4: 118m ² - Lot 5: 120m ²

Volume

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving zijn diverse hoofdvolumes (gelijkvloers+dak, en gelijkvloers+verdiep+dak) te vinden aangevuld met diverse bijgebouwen.	Het maximale volume wordt berekend vanaf het niveau van de dorpel tot de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte. (zie verdere voorschriften)

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving zijn diverse hoofdvolumes (gelijkvloers+dak, en gelijkvloers+verdiep+dak) te vinden aangevuld met diverse bijgebouwen.	Loten 2, 3, 4 en 5: Nokhoogte 10,5m boven het maaiveldniveau (hellend dak), hoogte van de gelijkvloerse uitbouw (plat dak, tussen de 12 en 15m diep) maximum 3,6m. Kroonlijst- en nokhoogte van gekoppelde loten 2-3 en 4-5 dienen aan de straatkant op elkaar afgestemd te zijn. Lot 1: Nokhoogte 10,5m boven het maaiveldniveau (hellend dak), hoogte van de gelijkvloerse uitbouw (plat dak, tussen de 12 en 15m diep) maximum 3,6m. De nokhoogte en het voorste dakvlak dient hetzelfde te zijn als de aanpalende woning.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving zijn diverse hoofdvolumes (gelijkvloers+dak, en gelijkvloers+verdiep+dak) te vinden aangevuld met diverse bijgebouwen.	Loten 2, 3, 4 en 5: Kroonlijst 5,5m boven maaiveldniveau, de kroonlijsthoogte van aanpalende woningen

	dient dezelfde te zijn en wordt bepaald door de eerste vergunning. Lot 1: Kroonlijst 5,5m boven maaiveldniveau. De kroonlijsthoogte van de aanpalende woning dient gevolgd te worden.
--	--

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving zijn diverse hoofdvolumes (gelijkvloers+dak, en gelijkvloers+verdiep+dak) te vinden aangevuld met diverse bijgebouwen.	Materialen zelf te kiezen. Aan de straatkant moeten de daken van gekoppelde loten 2-3 en 4-5 harmonisch aangesloten worden aan elkaar, deze moeten niet uit dezelfde materialen bestaan. Lot 1 moet harmonisch aangesloten worden aan de aanpalende woning.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Loten 2, 3, 4 en 5 voor halfopen bebouwing. Lot 1 voor halfopen bebouwing met wachtgevel op de grens met aanpalend perceel 20e2.	Op de nieuwe loten zijn eengezinswoningen mogelijk. Als nevenbestemming zijn toegelaten handel (kleinhandel) en diensten (vrije beroepen, hotels, kantoren, financiële instellingen ed). Handel en diensten zijn enkel toegelaten indien ze geen hinderende weerslag hebben op de omliggende omgeving. Horeca wordt niet toegelaten.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Er wordt een maximale vrijheid gelaten aan de architect om de woning te ontwerpen. Gezien de diversiteit van de woningen in de straat en de directe omgeving is dit zeker aanvaardbaar.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Inplanting conform ontwerp.	Inplanting nieuw gebouw zoals voorzien op plan "Nieuwe toestand". Niet verplicht volledig vol te bouwen.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving zijn woningen met meerdere bouwlagen te vinden.	2 volwaardige bouwlagen + laag onder het dak (indien hellend dak) mogelijk. Maximale bouwdiepte gelijkvloers: 15m. Maximale bouwdiepte op het verdiep: 12m.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Kelder mogelijk.	Kelder mogelijk onder de gelijkvloerse verdieping.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Er wordt een maximale vrijheid gelaten aan de architect om de woning te ontwerpen. Gezien de diversiteit van de woningen in de straat en de directe omgeving is dit zeker aanvaardbaar.	Uitbouwen binnen de bouwzone zijn toegelaten. De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel. Voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 30cm. Standvensters in het dak zijn niet toegelaten, er mogen geen uitbouwen voorzien worden in het dakvolume. Er mogen geen carports opgericht worden in de zijtuin.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Dakoversteken zijn toegelaten.	Dakoversteken zijn toegelaten. Oversteken mogen het ingetekende maximale bouwoppervlak niet overschrijden.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Zonnepanelen en/of zonneboiler zijn toegelaten in de verkaveling.	Zonnepanelen en/of zonneboiler zijn toegelaten in de verkaveling.

Voortuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Zie 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.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Waterdichte vlakken moeten afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor aansluiting van de vloerpas naar voorliggende wegenis, en enkel voor de oprit. Maximum 50% van de voortuin van verhard worden. Behalve voor het terras zijn alle verhardingen waterdoorlatend, inclusief de fundering. Er dienen ook minstens twee parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen terrein. De toegang tot het openbaar domein dient beperkt te blijven tot max. 4,0m.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Zie voorschrift Als groenaanleg wordt kwalitatieve, inheemse beplanting voorzien.	Groenaanleg is verplicht in de voortuin, verwijzende naar het voorschrift ivm verhardingen: "Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg."

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Zie voorschrift.	Geen constructies mogelijk in de voortuin. Het is wel toegestaan een brievenbus of toegangspoort te plaatsen in de voortuin binnen de gangbare afmetingen.

Zijtuinstrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Als groenaanleg wordt kwalitatieve, inheemse beplanting voorzien.	Groenaanleg is verplicht in de zijtuin, verwijzende naar het voorschrift ivm verhardingen: "Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit naar eventueel bijgebouw mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg."

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Er zijn geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.	Er zijn geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.

Achtertuintrook**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Voor verhardingen wordt verwezen naar de vrijstellingsbesluiten van de Vlaamse Regering.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Zie voorschrift. Als groenaanleg wordt kwalitatieve, inheemse beplanting voorzien.	Groenaanleg is verplicht in de achtertuin, verwijzende naar het voorschrift ivm verhardingen: "Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terrassen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg."

	Er moet tenminste één inheemse hoogstammige boom wordt aangeplant.
--	--

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Diverse hoofd en bijgebouwen te vinden in de omgeving.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Diverse afsluitingen te vinden in de omgeving.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele latere wijzigingen. De afsluiting bestaat uit paal en draad, eventueel een levende haag.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Zie voorschrift.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele later wijzigingen.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Zie voorschrift.	De constructies zijn deze die mogen worden geplaatst volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en eventuele later wijzigingen.