



Scherpenheuvel-
Zichem

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Digitaal ondertekend
door Liesbeth
Verdeyen
Tijdstip 2025.03.04
12:10:22 +01:00

Liesbeth Verdeyen
de wnd. algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Kris Peetermans
Tijdstip 2025.03.04
12:24:13 +01:00

Kris Peetermans
de burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2024130743
Referentie gemeente: OMV2024/15V
Projectnaam omgevingsloket: Nieuwe Mechelsebaan 63
Projectnaam gemeente: het verkavelen van 2 loten voor halfopen bebouwing
Ligging: Nieuwe Mechelsebaan 63
afdeling 4 sectie B nrs. 40F, 40G en 40H
Contactpersoon: Dienst Omgeving
omgeving@scherpenheuvel-zichem.be
013 39 13 60

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van, de heer Luc Helsen wonende Diestersteenweg 229 te 3293 Diest, werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 3 MAART 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

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

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 2 loten voor halfopen bebouwing.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/OMV_2024130743/inhoud-aanvraag) of op de dienst Omgeving van de stad (**na telefonische afspraak**) Scherpenheuvel-Zichem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.



Beroepsmogelijkheden

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2024130743;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2024130743" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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

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

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

Omgevingsloketnummer: OMV_2024130743

Dossiernummer gemeente: OMV2024/15V

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

De aanvraag werd op 28 oktober 2024 ingediend door de heer Luc Helsen wonende Diestersteenweg 229 te 3293 Diest.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 november 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Nieuwe Mechelsebaan 63, kadastraal bekend: afdeling 4 sectie B nrs. 40F, 40G en 40H

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 2 loten voor halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

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

Verslag van de gemeentelijke Omgevingsambtenaar

dossiernummer	OMV_2024130743
intern nummer	OMV2024/15V
datum ontvangst	28 oktober 2024
datum volledig	18 november 2024
aanvrager	de heer Luc Helsen
ligging	Nieuwe Mechelsebaan 63
kadastraal	afdeling 4 sectie B nrs. 40F, 40G en 40H

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

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

woongebied

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

bosgebied

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

agrarisch gebied

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

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

De aanvraag is in de zone van agrarisch gebied gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreedde woningen fase 1 goedgekeurd op 6 september 2012. Deze zone maakt geen deel uit van de bebouwbare loten.

De bebouwbare loten zijn gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Wonen, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2024.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is gelegen in het RUP Wonen. Het RUP Wonen werd voorlopig vastgesteld op 24 oktober 2024. Het voorlopig vastgestelde RUP kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarbij de voorschriften die voorlopig werden vastgesteld beleidsmatig gewenst zijn.

Het perceel valt onder artikel 4 'Wonen buiten de kern' van het RUP Wonen:

2.4.2 Inrichting

Typologie

§1. In deze zone is open bebouwing en halfopen bebouwing toegelaten. Gesloten bebouwing is enkel toegestaan in geval van herbouw van het bestaande volume of in het geval van aangrenzende wachtgevels. Binnen onbebouwde binnengebieden wordt ook gebundeld wonen toegelaten indien er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Verkavelingen

§1. In deze zone kan het verkavelen van percelen enkel worden toegestaan als elk resulterend perceel een breedte op de bouwlijn heeft van minstens 15 m.

Het voorgestelde verkavelingsontwerp is niet geheel in overeenstemming met bovenstaande voorschriften. Lot 1 heeft op de bouwlijn geen breedte van minstens 15m, ter hoogte van de achtergevel is de breedte

wel 17m43. Lot 2 voldoet hier wel aan.

Er worden echter loten gecreëerd met een voldoende bebouwbare oppervlakte en voldoende ruime tuinen. De aanvraag werd ook reeds voorbesproken voordat het RUP Wonen voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad. Om die reden is het voorgestelde verkavelingsontwerp aanvaardbaar.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997.
- verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023.
- verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005.
- verordening betreffende toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009.
- verordening inzake breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017.
- verordening inzake publiciteitsinrichtingen, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

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

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van 2 loten voor halfopen bebouwing.

De aanvraag heeft betrekking op een bebouwd perceel langsheen de Nieuwe Mechelsebaan, een uitgeruste gemeenteweg in de deelgemeente Testelt.

De aanvraag betreft de afbraak van een bestaande woning met bijgebouwen. De percelen krijgen een herverdeling in 3 loten waarvan 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing. Lot 3 is gelegen in agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling gesloten.

De omgeving kenmerkt zich als een wooncluster ten noorden van de kern Testelt. De bouwplaats situeert zich aan de noordzijde van deze wooncluster. De wooncluster sluit in oostelijke richting aan met een uitloper van het Averbodebos. De site is doorspekt met tal van straten en groepeert meerdere verkavelingen. De bestaande bebouwing is residentieel van aard. De constructies doen zich voor in open,

halfopen en gesloten verband. De bebouwing in de directe omgeving werd hoofdzakelijk opgetrokken met 1 of 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De site bevindt zich op ±1km van de handelsconcentratie langs het knooppunt Voort/Kattestraat.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 28 november 2024 t.e.m. 27 december 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

- Op 18 november 2024 werd advies gevraagd aan Wegen en Groen.
- Op 18 november 2024 werd advies gevraagd aan Fluvius.
- Op 18 november 2024 werd advies gevraagd aan De Watergroep.
- Op 18 november 2024 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 18 november 2024 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre.

Project-MER

De aanvraag valt niet onder projecten opgenomen in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit). De aanvraag valt wel onder projecten opgenomen in bijlage III van het MER-besluit.

Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Artikel 2

§ 1

De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.

(...)

§ 6

Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

Volgende rubrieken uit de bijlagen bij het MER-besluit lijken relevant voor de voorliggende aanvraag:

Bijlage II

10. Infrastructuurprojecten

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woonegelegenheden, of

- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenautoequivalenten per tijdsblok van 2 uur.

De aanvraag heeft geen betrekking op de bouw van 1000 of meer woonegelegenheden of een bruto vloeroppervlakte van meer dan 5.000m² aan handelsruimte. Uit het bijgevoegde mobiliteitseffectenrapport blijkt niet dat er zich pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur kunnen voordoen (zie hiervoor ook verder bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact). Op basis hiervan moet besloten worden dat de aanvraag geen stadsontwikkelingsproject is dat valt onder bijlage II van het MER-besluit.

Er dient besloten te worden dat de aanvraag valt onder bijlage III van het MER-besluit. De aanvrager heeft de aanvraag gescreend op potentiële milieueffecten via de applicatie op het omgevingsloket.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in het herverdelen van percelen waarvan 1 bebouwd perceel, gelegen langs de Nieuwe Mechelsebaan.

Er worden 2 loten gecreëerd om bebouwd te worden met een halfopen bebouwing, met inbegrip van een zogenaamde zorgwoning. Een eventuele nevenbestemming is beperkt mogelijk, onder strikte voorwaarden. Kantoren, diensten en vrije beroepen worden toegelaten, op voorwaarde dat ze verbonden zijn met de woonfunctie, de vloeroppervlakte ervan maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt én niet verkeersgenererend is.

Lot 3 is het restperceel en behoudt zijn bestemming als agrarische grond. Dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Het RUP Wonen werd voorlopig vastgesteld op 24 oktober 2024. Het voorlopig vastgestelde RUP kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarbij de voorschriften die voorlopig werden vastgesteld beleidsmatig gewenst zijn.

Het perceel valt onder artikel 4 'Wonen buiten de kern' van het RUP Wonen. Overeenkomstig dit artikel zijn halfopen bebouwingen toegestaan.

Het voorgestelde verkavelingsontwerp is niet geheel in overeenstemming met bovenstaande voorschriften. Lot 1 heeft op de bouwlijn geen breedte van minstens 15m, ter hoogte van de achtergevel is de breedte wel 17m⁴³. Lot 2 voldoet hier wel aan.

Er worden echter loten gecreëerd met een voldoende bebouwbare oppervlakte en voldoende ruime tuinen. De aanvraag werd ook reeds voorbesproken voordat het RUP Wonen voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad. Om die reden is het voorgestelde verkavelingsontwerp aanvaardbaar.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet in 2 bebouwbare loten. De impact van 1 bijkomende eengezinswoning op de bestaande mobiliteitsituatie van 1 woning valt te verwaarlozen en is bijgevolg verenigbaar met de

onmiddellijke omgeving. Wel dient opgemerkt dat er weinig of geen openbaar vervoer is in de onmiddellijke omgeving en dat ook de winkels enkele kilometers verwijderd zijn, zodat men wellicht zal gebruik maken van eigen gemotoriseerd vervoer om zich naar het werk of een winkel te begeven. Zorgelijke mobiliteitsproblemen zijn echter niet te verwachten. Bij de aanvraag van de toekomstige woningen zal de parkeerbehoefte dienen opgevangen te worden op eigen terrein en mag dit niet afgewenteld worden op het openbaar domein.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het RUP Wonen werd voorlopig vastgesteld op 24 oktober 2024. Het voorlopig vastgestelde RUP kan beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarbij de voorschriften die voorlopig werden vastgesteld beleidsmatig gewenst zijn.

Het perceel valt onder artikel 4 'Wonen buiten de kern' van het RUP Wonen.

Het voorgestelde verkavelingsontwerp is niet geheel in overeenstemming met de voorschriften in dit artikel. Bij verkavelingen dient elk resulterend perceel een breedte op de bouwlijn te hebben van minstens 15m. Lot 1 heeft op de bouwlijn geen breedte van minstens 15m, ter hoogte van de achtergevel is de breedte wel 17m⁴³. Lot 2 voldoet hier wel aan.

Er worden echter loten gecreëerd met een voldoende bebouwbare oppervlakte en voldoende ruime tuinen. De aanvraag werd ook reeds voorbesproken voordat het RUP Wonen voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad. Om die reden is het voorgestelde verkavelingsontwerp aanvaardbaar.

De bouwzone en de voorbouwlijn zijn gericht naar de Nieuwe Mechelsebaan en zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. Ook het bouwprofiel en het type zijn in overeenstemming met de bestaande woningen in de directe omgeving. De aanvraag voorziet het hanteren van gelijkaardige stedenbouwkundige voorschriften: woningen van maximum 2 bouwlagen, met een maximale bouwdiepte van 17 meter. Er zijn voor de bebouwbare loten voldoende brede en diepe achtertuinen voorzien. De voorschriften voorzien de mogelijkheid tot het aanbouwen van een carport en het bouwen van een vrijstaand bijgebouw.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften dienen aangepast te worden om in lijn te zijn met de bebouwing in de omgeving en het voorlopig vastgestelde RUP Wonen. Voor de woningen wordt een bouwdiepte opgegeven van 17m. Deze dient een onderscheid te maken tussen de gelijkvloerse en de verdieping die beperkt wordt tot 12m. Bij de voorgestelde kroonlijsthoogte voor de hoofdwooning dient een onderscheid gemaakt tussen de uitvoering met hellend dak of plat dak. Voor een uitvoering met hellend dak wordt de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw beperkt tot max. 6m tot een diepte van 12m (i.p.v. 6m⁵⁰). Een eventueel vrijstaand bijgebouw kan niet dienstig zijn als garage of carport. Een aangebouwde carport in de zijtuinstrook is wel mogelijk tot op de perceelsgrens (mits akkoord van de aanpalende eigenaar) of op 3m afstand van de grens. Voorbij het maximumgebouwenprofiel kan per lot max. 20% van de oppervlakte worden ingenomen door overdekte en niet-overdekte constructies. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen wordt beperkt tot max. 40m².

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

Het achtergelegen lot 3 is gelegen in agrarisch gebied en mag niet vertuind worden.

Visueel-vormelijke elementen

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

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

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

Cultuurhistorische aspecten

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

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

Het bodemreliëf

De gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Het oppervlaktewater dringt op natuurlijke wijze in de bodem. Het terreinniveau en de niveauverschillen staan vermeld op het verkavelingsplan, onder de vorm van doorsneden en hoogtepunten. Het terrein bevindt zich lager dan het straatniveau en loopt af naar achteren.

Het bestaande maaiveld dient zoveel mogelijk behouden blijven. Enkel beperkte reliëfwijzigingen tussen de rooilijn en -bouwlijn en voor de toegang tot de woning zijn toegestaan. Voor het overige worden géén reliëfwijzigingen toegestaan op uitzondering van de verplichte aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Bij de afbraak zal de bestaande huisaansluiting vrij komen te liggen. In dit kader dient het reglement van de nutsmaatschappijen te worden gevolgd. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de werken contact op te nemen met Fluvius en De Watergroep voor het afsluiten van de aansluitingen. De afkoppeling van de riolering dient op dergelijke wijze te gebeuren dat de huisaansluiting water- en grond dicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein.

De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Na de sloop van de bestaande bebouwing dient het perceel geëgaliseerd en ingezaaid te worden het eerste plantseizoen na het beëindigen van de afbraakwerken.

Bij de afbraakwerken dienen alle voorzorgen te worden genomen om schade aan aanpalende eigendommen en het openbaar domein te vermijden. Indien er zich toch schade zou voordoen dient het burgerlijk wetboek m.b.t. schade aan derden in acht te worden genomen.

Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden.

Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te

verwijderen of te laten verwijderen:

- a) Hechtgebonden asbest (vast asbest), waarbij de vezels stevig vastzitten in het dragermateriaal (bv. asbestcement golfplaten, leien of buizen) mag men zelf verwijderen indien deze in goede staat zijn. Anders worden deze best verwijderd door een aannemer waarvan de werknemers een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen met asbest' hebben dat jaarlijks opnieuw moet behaald worden.
- b) Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bijv. plaaster-isolatie met juten doek rond isolatiebuizen) moet men altijd door een erkende asbestverwijderaar laten verwijderen.

Zo vermijdt men blootstelling aan asbestvezels en riskeert men geen milieuovertreding door het achterlaten van asbesthoudende afvalstoffen die uit het beschadigde of verweerde asbesthoudende materiaal kunnen vrijkomen.

De richtlijnen van de VLAREM II tot het verwijderen en afvoeren van asbesthoudend materiaal dienen nageleefd te worden (hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM).

De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Het puin dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De opslag van materialen is vergunningsplichtig en in deze niet gewenst.

Indien voor de veiligheid van de weggebruiker het openbaar domein dient afgezet te worden gedurende de afbraakwerken, dient dit tijdig en vooraf aangevraagd te worden. (Meer info hierover kan u terugvinden op de website van de stad Scherpenheuvel-Zichem.)

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

Wegenis

De bebouwbare loten grenzen aan de Nieuwe Mechelsebaan, een goed uitgeruste gemeenteweg.

Watertoets

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

Het perceel is volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet gelegen in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied, het perceel krijgt een P-score A.

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

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

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

De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. Mits het naleven van de verordeningen hemelwater bij de uiteindelijke bouwaanvragen zal het schadelijk effect op het watersysteem tot een minimum beperkt worden zodat het project verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.

Rioleringstoets

In toepassing het artikel 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat bij het verkavelen van gronden het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een openbare riolering.

De aanvraag ligt binnen de zonering van collectief te optimaliseren buitengebied. De DWA afvoer moet aangesloten worden op de aanwezige riolering. Bij de aanleg van de private riolering moet rekening worden gehouden met de diepte en ligging van de huisaansluiting zodat gravitair kan worden aangesloten. Gezien de ligging in collectief te optimaliseren buitengebied dient er een septische put te worden voorzien waarop zowel het zwart als het grijs afvalwater wordt aangesloten. Het nuttige volume van de septische put moet minstens 3000 liter bedragen voor een eengezinswoning. Het is aangewezen om aan de septische put ook meteen een bypass voor het grijs water te voorzien, zodat, wanneer de riolering in de straat wordt aangesloten op de zuivering, het grijs water afgekoppeld kan worden van de septische put, om de werking van de septische put te bevorderen.

Voor de afvoer van het hemelwater is de gewestelijke hemelwaterverordening en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater van toepassing. Het hemelwater zal dus niet mogen aangesloten worden op de straatriolering.

De rioolbeheerder Riopact bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden in dit advies dienen eveneens nageleefd te worden.

Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten. Dit zijn de categorieën van projecten waarvoor een projectmilieueffectrapportage of een project-MERscreeningsnota moet worden opgesteld. De aanvraag heeft meer bepaald betrekking op rubriek 10b (stadsontwikkelingsprojecten).

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

Op basis van de MER-screening kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project bevindt zich niet in een beschermde of vastgestelde inventaris. Het is niet gelegen in erfgoedlandschap.

De aanvraag vereist een bodemingreep en is niet gelegen in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. De aanvraag is niet gelegen in een (gedeeltelijk) beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het betrokken perceel is kleiner dan 3000m². Een archeologienota is dus niet vereist.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 november 2024 tot en met 27 december 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 20 november 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van De Watergroep, afgeleverd op 6 december 2024 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 19 november 2024 is gunstig.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre, afgeleverd op 19 november 2024 is gunstig.
- Het advies van Wegen en Groen afgeleverd op 27 januari 2025 is gunstig.

CHECKLIST



Scherpenheuvel-
Zichem

TECHNISCH ADVIES BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN

NR. OMGEVINGSAANVRAAG: OMV202415V - Nieuwe Mechelsebaan 63

ALGEMEEN BESLUIT: Gunstig

ALGEMENE TOELICHTING: Het private domein is ondergeschikt aan het openbaar domein.

OK	OMSCHRIJVING	OPMERKING / AANDACHTPUNT
<input checked="" type="checkbox"/>	Vuilwaterafvoer:	Gemengd stelsel aanwezig, Gescheiden aanleg op eigen terrein is noodzakelijk
<input checked="" type="checkbox"/>	Regenwaterafvoer:	Gemengd stelsel aanwezig, Gescheiden aanleg op eigen terrein is noodzakelijk
<input checked="" type="checkbox"/>	Eigendomstoestanden	Conform rooilijnplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Inplanting inritten	Bestaande inritten dienen verwijderd te worden.
<input type="checkbox"/>	Hoogteverschillen	NVT
<input type="checkbox"/>	Aanwezigheid van voetwegen	NVT
<input type="checkbox"/>	Aanwezigheid van waterlopen	NVT
<input checked="" type="checkbox"/>	Aanwezigheid van "obstakels"	In de berm is een verlichtingspaal en een hydrant aanwezig.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mobiliteitsaspecten	Werkverkeer voor de afbraak van de bestaande woning dient te parkeren en te stationeren binnen het eigen terrein.
<input type="checkbox"/>	Nutsvoorzieningen	NVT

Besluit

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

Voorwaarden

- De kavels bekomen hiernavolgend adres:
 - o Lot 1 : Nieuwe Mechelsebaan nr. 61 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem
 - o Lot 2: Nieuwe Mechelsebaan nr. 63 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem
- Op basis van de bestaande omgeving en het voorlopig vastgestelde RUP Wonen worden enkele voorschriften aangepast of aangevuld.
De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde voorschriften.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten.
- Elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief te optimaliseren buitengebied.
- Een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de (ver)bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar riolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be.
- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.
- Bij de afbraak zal de bestaande huisaansluiting vrij komen te liggen. In dit kader dient het reglement van de nutsmaatschappijen te worden gevolgd. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de werken contact op te nemen met Fluvius en De Watergroep voor het afsluiten van de aansluitingen. De afkoppeling van de riolering dient op dergelijke wijze te gebeuren dat de huisaansluiting water- en grond dicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein.
- De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Na de sloop van de bestaande bebouwing dient het perceel geëgaliseerd en ingezaaid te worden het eerste plantseizoen na het beëindigen van de afbraakwerken.
- Bij de afbraakwerken dienen alle voorzorgen te worden genomen om schade aan aanpalende eigendommen en het openbaar domein te vermijden. Indien er zich toch schade zou voordoen dient het burgerlijk wetboek m.b.t. schade aan derden in acht te worden genomen.
- Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden.
- Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen:
 - a) Hechtgebonden asbest (vast asbest), waarbij de vezels stevig vastzitten in het dragermateriaal (bv. asbestcement golfplaten, leien of buizen) mag men zelf verwijderen indien deze in goede staat zijn. Anders worden deze best verwijderd door een aannemer waarvan de werknemers een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen met asbest' hebben dat jaarlijks opnieuw moet behaald worden.
 - b) Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bijv. plaaster-isolatie met

juten doek rond isolatiebuizen) moet men altijd door een erkende asbestverwijderaar laten verwijderen.

Zo vermijdt men blootstelling aan asbestvezels en riskeert men geen milieuovertreding door het achterlaten van asbesthoudende afvalstoffen die uit het beschadigde of verweerde asbesthoudende materiaal kunnen vrijkomen.

De richtlijnen van de VLAREM II tot het verwijderen en afvoeren van asbesthoudend materiaal dienen nageleefd te worden (hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM).

- De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Het puin dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De opslag van materialen is vergunningsplichtig en in deze niet gewenst.
- Indien voor de veiligheid van de weggebruiker het openbaar domein dient afgezet te worden gedurende de afbraakwerken, dient dit tijdig en vooraf aangevraagd te worden. (Meer info hierover kan u terugvinden op de website van de stad Scherpenheuvel-Zichem.)

Adviezen zonder kosten

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen & Groen verstrekt van de stad Scherpenheuvel-Zichem op 27 januari 2025 na te leven.
- Het gunstig advies van Wyre verstrekt op 19 november 2024 na te leven.
- Het gunstig advies van Proximus verstrekt op 19 november 2024 na te leven.

Uit te sluiten loten

- Het lot 3 wordt uit de verkaveling uitgesloten.

Lasten

- De nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-teledistributie) tot bediening van de kavels in de verkaveling dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, Fluvius, Proximus, Riopact en Telenet N.V..
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be. De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.
- Een kavel begrepen in de verkaveling mag te koop gezet of vrijwillig verkocht worden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden:
 - o Nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft.
 - o Na afbraak van de bestaande constructies en verhardingen.
 - o Nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Fluvius, de Watergroep en de rioolbeheerder Riopact (d.w.z. dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn).
 - o Na de afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD.
 - o Na afgifte van een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars meegedeeld.

Na voldaan te hebben aan deze voorwaarden zal een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars worden meegedeeld.

- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep verstrekt op 6 december 2024 na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Riopact verstrekt op 6 december 2024 na te leven (kenmerk: P24006721).
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius verstrekt op 20 november 2024 na te leven (kenmerk: 5000085472).

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

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 3 MAART 2025

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen vergunt voorwaardelijk de aanvraag ingediend door de heer Luc Helsen wonende Diestersteenweg 229 te 3293 Diest, voor het verkavelen van 2 loten voor halfopen bebouwing in de Nieuwe Mechelsebaan 63, afdeling 4 sectie B nrs. 40F, 40G en 40H. De vergunning OMV2024/15V in bijlage maakt integraal deel uit van deze beslissing.

Artikel 2

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

Voorwaarden

- De kavels bekomen hiernavolgend adres:
 - o Lot 1 : Nieuwe Mechelsebaan nr. 61 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem
 - o Lot 2: Nieuwe Mechelsebaan nr. 63 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem
- Op basis van de bestaande omgeving en het voorlopig vastgestelde RUP Wonen worden enkele voorschriften aangepast of aangevuld.
De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde voorschriften.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten.
- Elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief te optimaliseren buitengebied.
- Een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de (ver)bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar rioolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be.
- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.
- Bij de afbraak zal de bestaande huisaansluiting vrij komen te liggen. In dit kader dient het reglement van de nutsmaatschappijen te worden gevolgd. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de werken contact op te nemen met Fluvius en De Watergroep voor het afsluiten van de aansluitingen. De afkoppeling van de riolering dient op dergelijke wijze te gebeuren dat de huisaansluiting water- en grond dicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein.
- De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Na de sloop van de bestaande bebouwing dient het perceel geëgaliseerd en ingezaaid te worden het eerste plantseizoen na het beëindigen van de afbraakwerken.
- Bij de afbraakwerken dienen alle voorzorgen te worden genomen om schade aan aanpalende eigendommen en het openbaar domein te vermijden. Indien er zich toch schade zou voordoen dient het burgerlijk wetboek m.b.t. schade aan derden in acht te worden genomen.
- Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen

de constructies volledig ontruimd te worden.

- Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen:
 - a) Hechtgebonden asbest (vast asbest), waarbij de vezels stevig vastzitten in het dragermateriaal (bv. asbestcement golfplaten, leien of buizen) mag men zelf verwijderen indien deze in goede staat zijn. Anders worden deze best verwijderd door een aannemer waarvan de werknemers een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen met asbest' hebben dat jaarlijks opnieuw moet behaald worden.
 - b) Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bijv. plaaster-isolatie met juten doek rond isolatiebuizen) moet men altijd door een erkende asbestverwijderaar laten verwijderen.

Zo vermijdt men blootstelling aan asbestvezels en riskeert men geen milieuovertreding door het achterlaten van asbesthoudende afvalstoffen die uit het beschadigde of verweerde asbesthoudende materiaal kunnen vrijkomen.

De richtlijnen van de VLAREM II tot het verwijderen en afvoeren van asbesthoudend materiaal dienen nageleefd te worden (hoofdstuk 6.4 "Beheersing van asbest" uit titel II van het VLAREM).

- De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Het puin dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De opslag van materialen is vergunningsplichtig en in deze niet gewenst.
- Indien voor de veiligheid van de weggebruiker het openbaar domein dient afgezet te worden gedurende de afbraakwerken, dient dit tijdig en vooraf aangevraagd te worden. (Meer info hierover kan u terugvinden op de website van de stad Scherpenheuvel-Zichem.)

Adviezen zonder kosten

- Het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Wegen & Groen verstrekt van de stad Scherpenheuvel-Zichem op 27 januari 2025 na te leven.
- Het gunstig advies van Wyre verstrekt op 19 november 2024 na te leven.
- Het gunstig advies van Proximus verstrekt op 19 november 2024 na te leven.

Uit te sluiten loten

- Het lot 3 wordt uit de verkaveling uitgesloten.

Lasten

- De nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-teledistributie) tot bediening van de kavels in de verkaveling dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, Fluvius, Proximus, Riopact en Telenet N.V..
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be. De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.
- Een kavel begrepen in de verkaveling mag te koop gezet of vrijwillig verkocht worden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden:
 - o Nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft.

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

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;*
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.*

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

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

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

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

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen,*

- Na afbraak van de bestaande constructies en verhardingen.
 - Nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Fluvius, de Watergroep en de rioolbeheerder Riopact (d.w.z. dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting voor de riolering moet gerealiseerd en betaald zijn).
 - Na de afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD.
 - Na afgifte van een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars meegedeeld.
- Na voldaan te hebben aan deze voorwaarden zal een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd worden door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars worden meegedeeld.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep verstrekt op 6 december 2024 na te leven.
 - Het voorwaardelijk gunstig advies van Riopact verstrekt op 6 december 2024 na te leven (kenmerk: P24006721).
 - Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius verstrekt op 20 november 2024 na te leven (kenmerk: 5000085472).
- **PLAATSBESCHRIJVING :**
- De bouwheer dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen zodat bij de uitvoering van de aangevraagde werken het openbaar domein niet beschadigd wordt. Indien het wegdek, fietspad of voetpad beschadigingen vertoont voor uw bouwperceel dan dient u minstens 8 dagen voor de start van de bouwwerken de technische dienst hiervan in kennis te stellen. Op deze manier kan er nog voor de werken een plaatsbeschrijving gebeuren. Deze heeft tot doel een schets van de bouwplaats te maken vooraleer er verder schade kan worden aangericht aan boordstenen en voetpaden, ... om dan bij einde der werken een vergelijking te maken. De bouwheer dient nadien het openbaar domein in oorspronkelijke toestand en op eigen kosten te herstellen. Zo niet zullen de herstellingswerken ambtshalve en op kosten van de bouwheer worden uitgevoerd.

overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende

de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

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

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

Artikel 103.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd

stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;*
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.*

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 3 maart 2025 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

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

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

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

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

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

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

Aandachtspunten

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

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

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

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

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

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

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

1. Bij nieuwbouw of herbouw conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
2. Bij de realisatie van een nieuwe bijkomende huisaansluiting of bij de plaatsing van een individuele sanering;

3. Nadat een inbreuk op de gelijkvormigheid is vastgesteld;
4. Bij de aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, tenzij er een keuring is uitgevoerd voor nieuwbouw of herbouw die maximaal vijf jaar oud is;
5. Nadat herstelmaatregelen genomen zijn naar aanleiding van een voorafgaande keuring van de privéwaterafvoer.

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

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

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

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

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