



VERKAVELINGSVERGUNNING

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door **De Ville Lesley (Agence De Ville)** met als adres **9620 Zottegem – Hoogstraat 31**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 06/10/2017 tegen ontvangstbewijs.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11/10/2017.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **1547 BEVER – AKRENBOS 108, 108A, 108B, 108C, 109, 109A, 109B** en met als kadastrale omschrijving **Enige Afdeling Sectie E nr. 1214 c,d,e,f, 1228b2,c2,p,r**.

Het betreft een aanvraag tot **een verkaveling in 7 loten (2 loten halfopen en 5 loten open bebouwing)**.

Het College van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingewonnen op 28/12/2017. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen

///

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De bestemming, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, is **woongebied met een landelijk karakter** tot een diepte van 50m vanuit de grens met het openbaar domein.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 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:

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.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Ligging volgens bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsplannen

///

Verordeningen

De gemeentelijke, de provinciale en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op deze aanvraag.

Andere zoneringsgegevens

Volgens het zoneringsplan ligt deze woning in collectief te optimaliseren buitengebied.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De plaats van aanvraag is gelegen in Akrenbos, langsheen beide zijden van de gemeenteweg (buurtweg nr. 14). De bebouwing in de omgeving is erg heterogeen: oudere fermettes, nieuwbouwwoningen met diverse stijlen in open verband,... De betrokken terreinen zijn onbebouwd en worden momenteel gebruikt als weilanden. Rijdend van de kern van Akrenbos naar Viane liggen eerst langs de rechterzijde enkele percelen die verkaveld worden in 3 loten, waarvan één lot voor open bebouwing en vervolgens 2 loten voor halfopen bebouwing. Langs de linkerzijde voorziet het project 4 kavels voor open bebouwing. De te vormen kavels hebben een gemiddelde diepte van rond de 80m en een oppervlakte van net geen 9 are voor de 2 halfopen bebouwingen. De 5 kavels voor open bebouwing hebben een oppervlakte van tussen 13 en 16 are. Langs de rechterzijde zullen de 2 halfopen bebouwingen elk een voorgevel van 8m breed hebben en de open bebouwing een voorgevelbreedte van ongeveer 13m. Hier worden de woningen ingeplant op minimum 7,5m van de nieuwe grens met het openbaar domein.

Van de 4 kavels voor open bebouwing, langs de linkerzijde, is er één met een gevelbreedte van 13m en zijn er 3 met een gevelbreedte van net geen 10m. De licht getrapte inplanting volgt de lichte buiging van de straat. Langs deze zijde wordt de rechterhoek van de voorgevel telkens ingeplant op 7,5m uit de nieuwe grens met het openbaar domein.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Ten gevolge van de bezwaren bij een eerst ingediend, maar later ingetrokken dossier, werd op 6 juli een terreinbezoek georganiseerd met alle bezwaarindieners, aanvrager, architecte en vertegenwoordigers gemeentebestuur om samen de waterhuishouding in de straat en op de percelen erlangs te bekijken. Tijdens dat bezoek werd

overeengekomen dat de verkavelaar op lot 7 rechts een **riolering/afwatering** diende te voorzien d.m.v. buizen met een diameter 400cm van aan de straat tot aan de bestaande riolering achteraan de percelen. Infrac dient een dossier in voor aanleg gescheiden riolering in deze omgeving. Omdat het openbaar domein hier behoorlijk smal is en om te kunnen inspelen op mogelijke problemen van afwatering en verkeersonveiligheid stelde het college verder voor om langs elke kant van de rijweg een **gratis grondafstand** van 2m op te leggen. In overleg met de bezwaarindieners en het college werden deze 2 zaken getekend/aangepast op de plannen die nu in een nieuwe aanvraag voorliggen. De voorgelegde voorschriften zijn grotendeels in overeenstemming met de voorschriften voor woongebieden met een landelijk karakter. Ze kunnen gevolgd worden, mits enkele aanpassingen, die onder de voorwaarden worden opgenomen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke ordening. Het ingediende project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

M.e.r.-screening

Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieu impact, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Na screening wordt vastgesteld dat de omvang van het project op het gebied van milieueffecten niet van dien aard is dat de opmaak van een milieueffectenrapport nodig is. Rekening houdend met de inhoud van de aanvraag, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Voor het betrokken project zal de watertoets uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Onder deze voorwaarden zal het ontwerp verenigbaar zijn met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 13 FEBRUARI 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

***de voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften te eerbiedigen, mits volgende aanpassingen:**

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN):

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
...	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca , dienstverlening en ambacht zijn toegestaan mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 70 m²; 3° horeca wordt uitgesloten.

1.2.BESTEMMING BIJGEBOUW(EN):

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
De (losstaande) bijgebouwen worden opgericht in de tuinzone	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. De bijgebouwen hebben als bestemming tuinhuis, berging, badhuis, garage, carport, serre,...

2.1.VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
...	GABARIT Kroonlijsthoogte maximaal 6,5 6 meter, vanaf afgewerkte vloerpas gelijkvloers

2.1.VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
...	... De maximale hoogte is 4,5 3,5 meter.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting:	Stedenbouwkundig voorschrift:
...	... De totale hoogte mag echter niet meer dan 4,5 3,5 meter bedragen.

*Op lot 7 rechts dient een **riolering/afwatering** voorzien van aan de straat tot aan de bestaande riolering achteraan de percelen, zoals getekend op de plannen, d.m.v. buizen met een diameter van **400mm** (in tegenstelling tot de plannen waar verkeerdelijk 100cm-~~vermeld staat~~). 

*De verkavelaar doet een **gratis grondafstand** van 2m langs elke kant van de rijweg, zoals getekend op de plannen. Deze plannen werden in zitting van 19/12/2017 door de gemeenteraad goedgekeurd.

*De loten 1a,2a,3a,4a,5a,6a en 7a liggen in agrarisch gebied en worden uit de verkaveling gesloten.

*Volgens het zoneringsplan is het bouwproject gelegen in **collectief te optimaliseren buitengebied**. De wachtleidingen dienen reeds klaargelegd te worden. Vlare II bepaalt in art. 6.2.2.3.1 §2 dat voor lozingen gelegen in het collectief te optimaliseren buitengebied {wordt geacht aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1,} te zijn voldaan indien het afvalwater minstens wordt gezuiverd door middel van een individuele voorbehandelingsinstallatie, gebouwd en uitgebaat volgens de code van goede praktijk. De voorbehandelingsinstallatie dient te voldoen aan de voorwaarden van de code van goede praktijk van augustus 2012, beschreven in deel 1 juridisch kader, paragraaf 1.6.4. Specifiek geldt dat een individuele voorbehandelingsinstallatie (**septische put**) geplaatst dient te worden die **zowel het grijs als zwart afvalwater** behandelt en met een **minimale inhoud van 3.000 liter**.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

*De verkavelaar moet instaan voor alle nutsleidingen ten behoeve van het openbaar domein.

*De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten nageleefd worden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Bekendmaking

Art. 4.7.19. § 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§ 3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, § 8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, § 2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§ 4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. § 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§ 2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§ 5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62.50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§ 6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§ 7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§ 8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

UITTREKSEL UIT HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 24 JULI 2009 TOT REGELING VAN SOMMIGE ONDERDELEN VAN DE ADMINISTRatieve BEROEPSPROCEDURE INZAKE STEDENBOUWKUNDIGE OF VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Art. 1. § 1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§ 2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, § 4, tweede lid, en § 6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

REKENINGNUMMER VAN DE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT INZAKE DE BEROEPSDOSSIERVERGOEDING

- **Rekeningnr. 091-0106007-15 of**
IBAN: BE83 0910 1060 0715
BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- **Verplichte mededeling:** "RMT-RO-BB-naam gemeente aanvraag+ naam beroepsindiener".

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. § 1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 vergunning in laatste administratieve aanleg 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 verhuur 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 4.2.20, § 1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 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 vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. ...

§ 4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in § 1, § 2 en § 3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dienengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 6. Onverminderd § 5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning 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.

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

§ 8. De termijnen, vermeld in § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien 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 planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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.

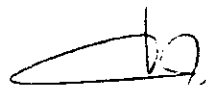
De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,



I.O. De Gemeentesecretaris, *afwezig*
SEVENOO Ann



De Burgemeester,
DENEYER Luc

I.O. LETOUCHE Dorinda
Stafmedewerker

Dossier: verkavelen van een terrein gelegen Akrenbos 108, 1547 BEVER
 Kadastraal gegevens: Afd. Bever Sectie E – nrs. 1214c, 1214d, 1214e, 1214f, 1228c², 1228b², 1228p, 1228r

TABEL MET OVERZICHT VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca , dienstverlening en ambacht zijn toegestaan mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 70 m²; 3° horeca wordt uitgesloten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. De bijgebouwen hebben als bestemming tuinhuis, berging, badhuis, garage, carport, serre,...

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor halfopen en open bebouwing	Lot 1, 2, 3, 4 en 7 open bebouwing met zijdelings 2 laterale bouwvrije stroken van 3 meter, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Lot 5 en 6 een halfopen bebouwing met een laterale bouwvrije strook van 3 meter.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een zone van inplanting aangeduid.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : maximaal 15 meter diep op het gelijkvloers. Het is niet verplicht deze volledig te benutten. Op de verdieping wordt een maximale bouwdiepte van 12 meter diep bepaald. De breedte is afhankelijk van de loten en is aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwvolume zal variëren volgens het gebruikte gabarit. Door de helling in het terrein worden verschillende vloerpeilen voorgeschreven.	GABARIT Kroonlijsthoogte maximaal ⁶ 6,5 meter, vanaf afgewerkte vloerpas gelijkvloers VLOERPEIL Lot 1,2,3 en 4 max. 130cm boven het laagste punt van het straatniveau, gemeten tegenover de te bouwen woningen. Lot 5,6 en 7 max 30cm boven het laagste punt van het straatniveau, gemeten tegenover de te bouwen woningen. De halfopen bebouwingen op lot 5&6 hebben een gelijke vloerpas die gemeten wordt op de gemene perceelsgrens t.o.v. as van de straat.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat	GEVELMATERIALEN Duurzame materialen: vrij te kiezen, doch geen schreeuwerige kleuren toegelaten.

betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	DAKVORM Vrij te kiezen: plat dak of hellend dak met helling tussen 35° en 50°. In geval van halfopen bebouwingen dienen de gebouw- en kroonlijsthoogtes gelijk te zijn voor de gekoppelde woningen. De eerst gebouwde woning is bepalend voor de andere gekoppelde woning.
---	---

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	Lot 1,2,3 en 4 wordt de zone op het verkavelingsplan voor bijgebouwen aangegeven: 5 meter achter de zone voor hoofdgebouwen en op de perceelgrens. Voor lot 5,6 & 7 is geen garage toegestaan in een bijgebouw. Indien een garage gewenst is moet deze opgericht worden in de zone van het hoofdvolume.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het uitzicht op het achterliggend agrarisch gebied zoveel als mogelijk te vrijwaren, is buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw de mogelijkheid om een afzonderlijke garage in te planten op de perceelsgrens met een beperkte oppervlakte.	Een afzonderlijke garage of carport wordt toegestaan op loten 1,2,3 en 4 op de perceelsgrens met een maximale oppervlakte van 36 m², of max 4,5m breedte en max 8m lengte. De maximale hoogte is 4,5 4 meter. Een gezamenlijk ontwerp of een schriftelijk akkoord van de buur is hier noodzakelijk.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein loopt gelijkmatig hellend naar achter toe omhoog op lot 1,2,3 en 4. Het terrein loopt gelijkmatig hellend naar achter toe omlaag op lot 5, 6, en 7.	Er zijn beperkte reliëfwijzigingen toegestaan in functie van de inplanting van de woning en de aanleg van een terras.

DL

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Een terras van max. 50m ² wordt achter de woning toegelaten. Enkel de terrasverharding kan in niet waterdoorlaatbare verhardingen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit in waterdoorlaatbare verhardingen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de tuinzone mag een tuinberging (max. 30 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3,5 meter bedragen. De inplanting dient te gebeuren op min. 1m van de perceelsgrenzen. De tuinberging mag gekoppeld worden aan de garage

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD De afsluiting van de voortuinstrook met het openbaar domein mag gebeuren met een tuinmuur of levende haag van 75cm hoog. Ter hoogte van de oprit wordt een gesloten toegangspoort van max. 180cm toegelaten. Op de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter Levende haag: max. hoogte 2 meter