

Spoorwegstraat 6
3020 Herent
016/85 30 20

www.herent.be

Formulier I STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer : 2011/0261

Energieprestatiedossiernummer : 24038-G-2011/0261

**Provincie Vlaams-Brabant - Arrondissement Leuven - Gemeente Herent,
Spoorwegstraat 6, 3020 Herent.**

Datum beslissing : 16 april 2012

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Dhr. Peter Lamens (LGV nv)**, met als adres **Tildonksesteenweg 62 te 3020 Herent**, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op **22 december 2011**, werd ontvangen op **22 december 2011**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **5 januari 2012**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Vilvoordsebaan / Dorpsstraat** en met als kadastrale omschrijving **Herent, afd. 4 sectie C nrs. 364/2, 364 A3, 364 B3, 364 R3, 364 Y2 en 364 Z2**.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de bestaande woning en stalling en het oprichten van een woonproject met 46 woonentiteiten en een kantoorruimte, ondergrondse parking en omgevingsaanleg.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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 kennis genomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **6 april 2012**.

Het advies luidt als volgt :

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de weerlegging van het ingediende bezwaarschrift en bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

Mits de strikte naleving van:

- de voorwaarden gesteld door het college van Burgemeester en Schepenen in zitting d.d. 19/03/2012;
- de voorwaarden gesteld door de Provincie Vlaams-Brabant/Dienst Waterlopen d.d. 24/02/2012 en de wijziging d.d. 19/03/2012, geformuleerd in de email gericht aan Dhr. Dirk Ackermans;
- het advies van Iverlek d.d. 09/01/2012;
- de voorwaarden van de NMBS, gesteld in hun advies d.d. 17/01/2012.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar

Kenmerk : **8.00/2/CBS.165335**

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 30 januari 2012 tot en met 29 februari 2012, werd er volgens het getuigschrift van afsluiting 1 bezwaarschrift (+ petitie met 27 handtekeningen) ingediend.

Het bezwaarschrift handelt over wateroverlast ten gevolge van hevige regenbuien komende van de Hogebeek en overstroomde omliggende tuinen.

Door bijkomende bebouwing in de tuinzone, geeft dit aanleiding tot verschuiving van het waterprobleem naar de woningen toe.

De bijkomende achterliggende bebouwing geeft aanleiding tot schending van de privacy voor de bestaande bewoning.

Behandeling van het bezwaarschrift

Volgens de watertoetskaarten ligt het perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij het doorlopen van de watertoets blijkt dat de gemeente zich dient uit te spreken over het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid en deze te begroten.

Hieruit kan besloten worden dat de gestelde problematiek afkomstig is van de Hogebeek.

Deze waterloop is opgenomen in de Atlas van de Waterlopen en gekend onder 2.105.

Het bouwproject grenst aan de oever van deze waterloop.

De gestelde waterproblematiek is gekend bij de bevoegde diensten, momenteel is een studie opgestart om de oorzaak te bepalen en oplossingen voor te stellen. De problematiek wordt gezocht in een combinatie van waterpeilen, aansluitniveaus van een afwateringsgracht op de Hogebeek en de algemene aanslibbing.

Dat de bebouwing de waterproblematiek verschuift lijkt moeilijk aantoonbaar. De bebouwing kan eveneens aanzien worden als een obstructie voor de verschuiving. Het project voorziet veiligheidshalve reeds een natuurlijk bufferbekken, gesitueerd tussen het brugtalud en het bouwblok. Een terugloopsysteem wordt voorzien d.m.v. een vertraagde afloop, terugslagklep en een overstortpeil te bepalen. Dit systeem is ter studie nog lopende.

Het derde bezwaar m.b.t. de schending van de privacy is de projectzone (gelegen tussen Vilvoordsebaan en de spoorlijn) volgens het gewestplan Leuven (KB 07.04.1977) gelegen in een woongebied. De aanvrager heeft voor de verdere invulling van het ingesloten gebied een masterplan bijgevoegd. Dit plan geeft aan dat er inderdaad bebouwing wordt voorzien in de tuinen, mits rekening te houden met een minimale afstand van 50 m tot de bestaande bebouwing. Het nieuwbouwproject voorziet zijdelings een minimale afstand van 20 m tot de bestaande bebouwing. De aanvraag heeft een variërende hoogte, volgt het brugtalud waardoor de verhoging toeneemt naarmate de afstand tot de bestaande bebouwing vergroot. Rekening houdend met deze afstanden komt de huidige privacy niet in het gedrang.

Het bezwaar handelend over de wateroverlast en de mogelijke verschuiving dient verder onderzocht te worden met een oplossing als resultaat.

Het bezwaar m.b.t. de privacy wordt verworpen.

Externe adviezen

- De NMBS-Holding heeft op 17 januari 2012 met referentie ST/3516/Herent (LGV) FB een gunstig advies uitgebracht mits de bijgevoegde bepalingen in acht te nemen.

- De maatschappij voor distributie van elektriciteit en aardgas, Iverlek, heeft bij brief van 09 januari 2012 met kenmerk 42239475 ter kennis gebracht dat de bouwheer een ruimte ter beschikking moet stellen voor de plaatsing van een bijkomende distributiecabine. Voor de aansluiting op het aardgasnet zal aan de zijde van de Dorpsstraat een uitbreiding van het net voorzien worden.

- De provincie Vlaams-Brabant, dienst waterlopen, heeft op 24 februari 2012 als advies uitgebracht dat het wateradvies door de gemeente moet uitgebracht worden. Over de ligging van de bouwplaats langs de waterloop Hogebeek is de provincie van mening dat de aanvraag in huidige omstandigheden niet gunstig kan geadviseerd worden: omdat de afstand van

5 meter vanaf de top van de oever van de beek, die voorzien is voor het beheer en onderhoud, niet overal wordt gerespecteerd.

Dit niet gunstig advies is via mail van 19 maart 2012 aangepast naar een gunstig advies. Met als motivatie dat bijkomende inlichtingen (plan opmeting van de landmeter) ontvangen zijn alsook een toelichting van de architect en de aanvrager. Daaruit blijkt dat de 5 meter zone langsheen de Hogebeek 2.105/III te Herent, zoals aangeduid op het plan bij de bouw aanvraag, wel degelijk gemeten werd vanaf (gemiddelde) bovenste rand van het talud van de waterloop; deze zone kan dus gebruikt worden voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Mits rekening gehouden wordt met de aandachtspunten vermeld in het verslag dd. 24/02/2012 onder ist/wat/12.0074W.ADVIES, in het bijzonder deel b) ligging bouwplaats langs waterloop, kan de bouw aanvraag gunstig geadviseerd worden.

- Het advies aangevraagd op 5 januari 2012 m.b.t. brandveiligheid en bereikbaarheid wordt ingewacht.

- Uit het hydraulisch advies opgemaakt op 12/03/2012 door Aquafin nv, afdeling Technisch Ontwerp zijn volgende conclusies getrokken:

- Als de verbinding op het rondpunt blijft zoals nu (op bodem inspectieput d300mm) is er geen negatieve invloed op de langsgracht vanwege het nieuwe project. Ook de bestaande overlast in de tuinen lijkt niet veroorzaakt door de langsgracht en moet eerder gezocht worden bij de invloed van de Hogebeek.

- Is er geen verbinding met de gemengde riolering dan is er zonder herprofilering van de langsgracht en de Hogebeek een zekere verhoging van de maximale waterpeilen in de langsgracht die zich opwaarts doorzet. Zonder verbinding zal de langsgracht wel aanzienlijk overstromen op de akkers en tuinen (in bestaande toestand) of in de bufferzone van het nieuwe project.

- Wordt tijdens de uitvoering van het project ook de Hogebeek en de langsgracht geherprofileerd bereiken we in de langsgracht lagere maximale peilen dan in bestaande toestand te wijten aan een lager maximaal waterpeil in de Hogebeek. Ook de volumes naar het ontworpen bufferbekken (brandweg) zijn lager.

- Als we op de langsgracht een vertraagde afvoer installeren met bijhorende overstort (op beiden dienen terugslagkleppen voorzien te worden wegens hoge maximaal peil Hogebeek) krijgen we opwaarts hogere maximale peilen terwijl de invloed op de Hogebeek bijna nihil is.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 07 april 1977, gelegen in een woongebied.

- Het goed is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

- Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen door de Koning/Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat.

- Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

- De eigendom is niet belast met een openbare weg of een weg met recht op doorgang zoals opgenomen in de atlas der buurtwegen van Winksele.

- Het terrein met het bouwproject grenst aan de waterloop "Hogebeek" opgenomen in de atlas der waterlopen met referentie: 2.105.

- Het perceel van de bouwaanvraag grenst aan het eigendom van de NMBS, zijnde het talud van de brugconstructie.

- Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 08 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663 – 21670).

- Het project strekt tot het slopen van de bestaande woning en stalling en het oprichten van een woonproject met 46 woonentiteiten en een kantoorruimte, ondergrondse parking en omgevingsaanleg.

Volgens het Grond- en pandendecreet van 27 maart 2009 is het sociaal of bescheiden woonaanbod niet van toepassing op het project met 46 appartementen. Het artikel 4.1.8, 3° punt bepaald dat de gestelde normen en bepalingen van toepassing zijn bij bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

Beoordeling rekening houdend met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid:

Het inplanten van appartementen en een kantoorfunctie is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften.

- mobiliteitsimpact:

Het ingediende project zal een impact hebben op de voorliggende weg, die tot doel heeft de doorstroming met de verschillende deelgemeenten te verzekeren. In de onmiddellijke omgeving is een rond punt aanwezig dat de rechtstreekse verbinding maakt met dorpskern Winksele.

Volgens het bijgevoegde inplantingsplan is ter hoogte van de kantoorfunctie voorzien in 5 parkeerplaatsen waarvan 4 voor bezoekers en één voor een bewoner vooraan en 45 parkeerplaatsen in de kelderverdieping.

De vier parkeerplaatsen vooraan zijn overwegend dienstig voor personeel (1 parkeerplaats per 50 m²) van de kantoorfunctie, zodat voor de bezoekers van de kantoorfunctie en voor de achterliggende 46 appartementen geen parkeermodaliteiten voorzien zijn op het terrein. Rekening houdend met de huidige verkeersafwikkeling (parkeren) op de voorliggende straat zal deze toestand nog toenemen. Binnen het projectgebied of bij uitbreiding van de site dienen minstens 5 bezoekersparkings bijkomend aangelegd worden. Deze parkings dienen aangelegd te zijn voor de eerste bewoning van de site. Indien de parkings niet aanwezig zijn voor de eerste bewoning dient er een financiële borg van 6.500 euro per parkeerplaats gestort te worden ten gunste van de gemeente Herent. Voor iedere parkeerplaats waarvoor een eigendomsbewijs kan voorgelegd worden zal de financiële borg van 6.500 euro per parkeerplaats teruggestort worden. Indien de parkings niet gerealiseerd worden binnen de drie jaar, blijft de borg ten gunste van de gemeente.

- schaal:

De bebouwing van het nieuwbouwproject strekt zich uit over de volledige diepte van het perceel. De bouwhoogte is variabel, volgt het aangrenzend brugtalud en gaat van één tot drie woonlagen. Het terrein is voor circa 50 % bebouwd.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Naar ruimtegebruik heeft het perceel een maximale bezetting, circa 50% bebouwd en de overige ruimte tussen talud en bebouwing wordt multifunctioneel ingevuld als bufferbekken met aanleg van de brandweg en groenvoorziening. De zone ten oosten van de bebouwing en gericht op de aangrenzende tuinen is voornamelijk bestemd voor intern verkeer en bereikbaarheid van de appartementen met ingroening. Ruimte voor bezoekersparkeerplaatsen (en mindervaliden) is minimaal.

Projectmatig zijn er 46 woonentiteiten voorzien op een terreinoppervlakte van 54 a 40 ca.

Dit komt neer op 85 w/Ha in een buitengebied. Het project is voorafgaandelijk en in overleg tot stand gekomen.

- visueel-vormelijke elementen:

Het project varieert van één tot drie bouw- en woonlagen. Het kantoorgebouw (blok a) gelegen aan de voorliggende straat heeft uitsluitend het straatniveau met groendak. Het blok b heeft twee bouw- en woonlagen, blok c en d hebben drie bouw- en woonlagen. Het blok d heeft aansluitend op het talud een gedeeltelijk vierde niveau. Deze bebouwingsvorm is op die locatie niet storend rekening houdend met zijn omgeving en ligging naast het talud. De appartementen zijn variërend in oppervlakte van 40 m² tot 76 m² voor één of twee slaapkamer appartement. Elk appartement beschikt over een volwaardige eigen buitenruimte wat de woonkwaliteit ten goede komt.

- cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing

- het bodemreliëf:

Het terreinniveau wordt aangepast tussen het spoorwegtalud en het nieuwbouwproject. Dit om een oplossing te bieden aan de watertoetsproblematiek. Het volledig project wordt op een sokkel geplaatst, waardoor de garages toch ondergronds kunnen gebouwd worden. Hierdoor kan het waterbergend vermogen nog aangepast worden.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De hinderaspecten zijn verwaarloosbaar omwille dat het project langs het brugtalud ingeplant wordt. De privacy naar de bestaande bewoners langs de voorliggende straat wordt beperkt door de afstand tussen beide constructies en het aanwezige groen in de tuinen en de te voorziene beplanting horende bij het project.

Naar gezondheid en gebruiksgenot wordt vastgesteld dat slechts één parkeerplaats is voorzien voor mindervaliden in de ondergrondse garage.

Naar veiligheid in het algemeen wordt verwezen naar het Besluit van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Voor de brandveiligheid en toegankelijkheid van het terrein is het navolgend advies van de brandweer volledig van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De projectzone is gelegen in het woongebied.

Het past zich volledig aan in zijn onmiddellijke omgeving naar vorm en architectuur.

Evenwijdig en gelijk oplopend met het brugvolume, waardoor het aantal bouw- en woonlagen oploopt van 1 tot 4 lagen.

Een deel van het concept verwijst naar het organisch lint van de aanwezige Hogebeek.

De daken worden volledig uitgerust als groendak zodat het natuurlijke in de omgeving en vanaf de brug tot uiting komt.

Uit architecturaal oogpunt en gebruikte materialen integreert het project zich in de omgeving.

De projectzone is volgens de watertoets gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het advies van de brandweer, hoofdzakelijk met de aanleg van de brandweg, wordt ingewacht.

Watertoets

Volgens de watertoetskaarten ligt het projectgebied in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij het doorlopen van de watertoets blijkt dat de gemeente zich dient uit te spreken over het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid en deze te begroten. De overstromingsgevoeligheid blijkt te wijten te zijn aan een samenloop van omstandigheden. De gemeente heeft hiervoor opdracht gegeven aan een studiebureau om deze problematiek te onderzoeken en oplossingen aan te reiken. Aanslibbing, snel stijgend water in de Hogebeek, aanwezigheid van riet in de beekbedding, aansluiting van een afwateringsgracht met terugslagklep kunnen aan de oorzaak liggen van de problemen. Binnen het project wordt een bufferbekken voorzien, de inhoud ervan dient nog bepaald te worden op basis van een vastgesteld overstortniveau en of vertraagde afloop naar de Hogebeek.

Algemene conclusie

Om hogervernoemde redenen wordt een voorwaardelijk gunstig advies afgegeven.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16 april 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden van het in te wachten advies van de brandweer strikt op te volgen.
- Minimaal 5 bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen binnen het projectgebied of bij uitbreiding van de site, voor de eerste bewoning, of het stellen van een financiële borg zoals hoger omschreven.
- De gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot het lozen van huishoudelijk afvalwater, en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (GR. 14 september 1999) na te leven.
- De gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot hemelwatergebruik en infiltratievoorzieningen na te leven (GR. 14 september 1999 – GR. 08 juni 2004).
- De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken en dakvlakken na te leven.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van toepassing sinds 01 februari 2005, na te leven.

- Het reglement in verband met uitvoeringsvoorschriften voor de strook tussen de rijweg en de eigendomsgrens tussen het privaat en het openbaar domein (GR. 10 oktober 1995) na te leven.

- Alle eventuele beschadigingen toegebracht aan de wegehuisuitrustingen ingevolge het uitvoeren der bouwwerken zullen worden hersteld door de zorgen en voor rekening van de bouwheer. De gemeente Herent behoudt zich het recht voor om, bij het nalaten hiervan, zelf een aannemer aan te stellen om deze herstellingen uit te voeren en dit alles voor rekening van de bouwheer.

- Voorafgaandelijk aan het begin van de bouwwerken dient er een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden van het voorliggend openbaar domein (wegenis / voetpad / greppel / groenaanplantingen).

- Voorafgaandelijk aan het begin van de bouwwerken (grondwerken) dienen de nodige leidingsplannen van de verschillende nutsleidingen opgevraagd te worden.

- Alle kosten verbonden aan het verplaatsen van verdeelkasten, palen, openbare verlichting, signalisatie, bomen en het verlagen en/of aanpassen van boordstenen zijn ten laste van de bouwheer.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§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 vergunningsaanvraagbetrekking 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 vijftientig 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop 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 deze van 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 de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§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.

Art. 4.7.23. §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie neemt haar beslissing binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijf dagen, indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht, vermeld in §1, eerste lid.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn:

- 1° het college van burgemeester en schepenen;
- 2° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt tevens een kopie van het volledige dossier bezorgd.

§4. 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 uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

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.

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen.

Het eerste lid 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.

Art. 4.7.24. De deputatie voegt beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

In geval van samenvoeging gaat de toepasselijke vervaltermijn, vermeld in artikel 4.7.23, §2, eerste lid, in de dag na deze van betekening van het laatst ingestelde beroep.

Art. 4.7.25. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedureregelen in beroep bepalen, in het bijzonder wat betreft:

- 1° de opbouw van het beroepschrift;
- 2° de samenstelling van het beroepsdossier.

UITREKSEL 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 beweemde 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 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: "IST-RO-BVB-naam gemeente aanvraag + naam beroepsindiener".

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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,

Herman ARTOIS
gemeentesecretaris



Jo DE CLERCQ
schepen stedenbouw
(art. 183 van het gemeentedecreet)

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.

Geregistreerd twaalf bladen
Zonder verzendingen, te Haaxor, op

15 JUN 2012
Boek 6/48 Blad 81 Vak 10
Ontvangen: vijftien euro (€ 25,-)

Hubert VAN LINTER

Verslag Mede-Eigendom – Quotiteiten Residentie Terra Verde Winksele

Vaste criteria

De nieuwe wet voorziet drie criteria voor het bepalen van de waarde van de aandelen. Het gaat om:

- 1) De netto vloeroppervlakte van de kavels;
- 2) De bestemming;
- 3) De ligging van het appartement.

1. Criteria inzake vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte wordt voor de bepaling van de quotiteiten puur wiskundig berekend op basis van het aantal m². Het complex Terra Verde bestaat uit 4 gebouwen: A, B, C en D en een ondergrondse parkeergarage met 45 autostaanplaatsen, 10 afgesloten bergingen en één buitenstaanplaats.

In gebouw A bevindt zich een kantoorruimte op het gelijkvloers

In gebouw B bevinden zich 7 appartementen op het gelijkvloers en verdiep 1

In gebouw C bevinden zich 12 appartementen op het gelijkvloers, verdiep 1 en verdiep 2

In gebouw D bevinden zich 27 appartementen op het gelijkvloers, verdiep 1, verdiep 2 en verdiep 3

Zowel voor de appartementen, de parkingkavels als de bergingskavels werden de quotiteiten, zoals blijkt uit de quotiteitenlijst in bijlage, berekend aan de hand van de vloeroppervlakte die de respectievelijke onroerende goederen innemen. Voor de appartementen werden de netto vloeroppervlakten vermeerderd met de helft van de gemeenschappelijke muren tussen privatieve kavels.

Tevens werden de oppervlakten van terrassen en tuinen meegerekend in de quotiteiten. Zoals vermeld in het volgende criterium worden aan de terrassen slechts 30% en tuinen slechts 20% van de quotiteiten van een appartement toegekend.

Aan appartementen met meerdere slaapkamers en dus een grotere oppervlakte werden meer quotiteiten toegekend.

Ook aan de autostaanplaatsen en bergingen met verschillende grootte werden dus verschillende quotiteiten toegekend.

Evenments
LRO

2. Criteria inzake bestemming

Bij het toewijzen van het aantal quotiteiten werd aan de commerciële ruimte, de appartementen, aan enkele parkingkavels en aan de bergingkavels dit criterium in rekening gebracht.

Vermits de ruimte gelegen op de gelijkvloers van blok A voorzien wordt als een commerciële ruimte zou normaal 30% meer quotiteiten aan deze oppervlakte gegeven worden. Echter door de minder goede ligging aan de straatkant en aan een druk rond punt werd er geopteerd om deze verhoging van 30% te neutraliseren. Aan de oppervlakte van de commerciële ruimte worden dus evenveel quotiteiten toegekend als aan een appartement.

Aan elk appartement zijn terrassen verbonden en aan de gelijkvloers appartementen zijn tuinen verbonden. De oppervlakte van de terrassen die meegenomen werden in de vloeroppervlakte werden voor de berekening van de quotiteiten slechts voor 30% mee aangerekend. De tuinen werden aangerekend aan 20% en dit omwille van de mindere gebruikswaarde ten opzichte van de appartementen. De staanplaats buiten (staanplaats 1) werd een waarde gegeven van 15% van de quotiteiten van een appartement, ook hier omwille van de mindere gebruikswaarde.

In de ondergrond zijn enkele parkeerplaatsen met nummers 41 en 45 veel moeilijker in te rijden waardoor aan deze plaatsen een waardevermindering van 20% werd toegekend.

Aan de 6 bergingen werd een waardevermeerdering toegekend van 20% omwille van een grotere gebruikswaarde dan een staanplaats.

Deze verschillen in quotiteiten voor de bergingen en de parkeerplaatsen, 41 en 45, maken echter geen verschil in de verdeling van de kosten voor de mede-eigenaars vermits het gebruik van de parkings en bergingen, ongeacht hun moeilijkheidsgraad tot inrijden, hetzelfde is voor alle mede-eigenaars (gebruik van de lift, toegangspoort en verlichting,...). Daarom werd in de basisakte opgenomen dat elke ondergrondse staanplaats (berging inbegrepen voor de staanplaatsen 8, 10, 16, 17, 18 en 19) 1/45^e van de kosten eigen aan de parking zou dragen. De bergingen 3, 4, 7 en 9 dragen niet mee in de kosten van de parking.

3. Criterium inzake ligging

Inzake ligging hebben alle appartementen eenzelfde aandeel gekregen in quotiteiten gezien er geen objectief meetbaar verschil is in bezonning, oriëntatie of zichten.

Opgesteld te Alken op 25 mei 2012

Everaerts Architecten

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Everaerts', is written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a vertical line extending upwards from the middle of the horizontal line.

