



STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (FORMULIER I)

Gemeente LUBBEEK
Provincie VLAAMS-BRABANT
Arrondissement LEUVEN

Vergadering op 2 mei 2017

Aanwezig: Roskams Tania, waarnemend burgemeester
Duerinckx Paul, Muls Gilberte, Bovyn Geert, Simoens Hugo, schepenen
Lidie Vansingel, secretaris wnd

Afwezig: Suffeleers Davy, Pierson Jo, schepenen
Geens Johan, secretaris

Aanvraagnr.: **2016165**
Dossiernr. Stedenbouw :
EPB-nummer : **24066-G- 24066_2016_9261**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **BOUWBEDRIJF SEMPELS, Terkeyen(LUB) 3,3210 Lubbeek**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **21 december 2016**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **28 december 2016**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Kleine Rotstraat(LUB) 1 , Staatsbaan(LUB) 190 , Staatsbaan(LUB) 192 en Staatsbaan(LUB) +190** , kadasternummer(s) **(afd. 1) sectie B 2 G, (afd. 1) sectie B 3 G, (afd. 1) sectie B 4 R, (afd. 1) sectie B 8 C2 en (afd. 1) sectie B 8 Y**.

Het betreft een aanvraag tot het **slopen van 3 woningen en bouwen van 2 meergezinswoningen** .

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

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

De gemeente Lubbeek heeft op 21 december 2016 een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ontvangen.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 28 december 2016.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraagpercelen situeren zich aan de voldoende uitgeruste wegen Staatsbaan (gewestweg N2) en de Kleine Rothstraat (gemeenteweg). Op deze percelen bevinden zich 2 alleenstaande oudere woningen (Staatsbaan 190 en 192) gericht op de voorliggende gewestweg en 1 alleenstaande woning gericht op de Kleine Rothstraat (woning nr. 1).

Deze woningen staan dicht ingeplant ten opzichte van het voorliggend openbaar domein.

De aanvraagpercelen bevinden zich binnen de woonkern van Lubbeek-St. Bernard, die binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgebakend worden tussen de kruispunten Staatsbaan-Melkerijstraat-Geestbeek en Staatsbaan-Gellenberg.

Binnen deze kern is er een verscheidenheid aan functies en bouwtypologieën terug te vinden, gaande van eengezinswoningen (alleenstaand, gekoppeld en rijwoningen) tot meergezinswoningen in combinatie van kleinschalige handelsfuncties op het gelijkvloers.

De aanvraag betreft het afbreken van 3 bestaande woningen en het bouwen van 2 meergezinswoningen (30 appartementen) op een parkeerkelder.

Het ingediend concept voorziet 2 woonblokken die dwars op de gewestweg worden ingeplant.

Het perceel kent een groot hoogteverschil tussen de voorzijde aan de Staatsbaan en het achterliggend (groen)gebied (ingekleurd op het gewestplan als woonuitbreidingsgebied).

De voorgevelbouwlijn van de nieuwe gebouwen wordt voorzien op 17m uit de as van gewestweg.

Om de gebouwen te kunnen inpassen zal er gekozen worden om de nulpas te nemen op 1,5m boven het peil van de as van de Staatsbaan. Dit peil komt overeen met het natuurlijke peil ter hoogte van de inrit aan de Kleine Rothstraat.

De bouwtypologie wordt opgevat als twee balkvormige volumes. Deze meergezinswoningen zijn volledig onderkelder met een gemeenschappelijke inrit. Deze kelder voorziet 48 parkeerplaatsen en 30 bergingen, alsook twee zones voor de tellerlokalen.

Bovengronds bestaan de meergezinswoningen uit 3 bouw- en woonlagen. Beide gebouwen worden afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9,20 m.

Per woonblok worden er 15 woonentiteiten voorzien. De oppervlakte van de woonentiteiten varieert maar bedraagt toch gemiddeld minimaal 85m² per woonblok.

Op het gelijkvloers van blok 1 en 2 komen er telkens 5 appartementen:

- Appartement 1 en 16: Deze appartementen een oppervlakte van 107 m². Er wordt een inkomhal, een wc, een badkamer, een berging, een keuken, een leefruimte, 3 slaapkamers en een terras van 15 m² voorzien.
- Appartement 2 en 17: Deze appartementen hebben een oppervlakte van 96 m². Er wordt een inkomhal, een wc, een badkamer, een berging, een keuken, een leefruimte, 2 slaapkamers en een terras van 16,50 m².
- Appartement 3 en 18: Deze appartementen hebben een oppervlakte van 112 m². Er wordt een inkomhal, een wc, een berging, een badkamer, 2 slaapkamers, een keuken, een leefruimte en een terras van 15 m².
- Appartement 4 en 19: Deze appartementen hebben een oppervlakte van 107 m². Er wordt een inkomhal, een wc, een badkamer, een berging, 3 slaapkamers, een keuken, een leefruimte voorzien. Appartement 4 heeft een terras van 15 m² en appartement 19 heeft een terras van 22 m².
- Appartement 5 en 20: Deze appartementen hebben een oppervlakte van 96 m². Er wordt een inkomhal, een wc, een badkamer, een berging, 2 slaapkamers, een keuken, een leefruimte en een terras van 16,50 m² voorzien.

Op de eerste verdieping van blok 1 en 2:

- Appartement 6 en 21: Deze hebben een oppervlakte van 86 m². Er komt een inkomhal, een wc, een berging, een badkamer, 2 slaapkamers, een keuken, een leefruimte en een terras van 22 m².

- Appartement 7 en 22: Deze appartementen zijn het spiegelbeeld van 6 en 21.
- Appartement 8 en 23: Deze hebben een oppervlakte van 93 m². Er komt een inkomhal, een wc, een berging, een badkamer, 2 slaapkamers, een keuken, een leefruimte en een terras van 28 m².
- Appartement 9, 10, 24 en 25 zijn hetzelfde ingedeeld als de appartementen 6, 7, 21 en 22.

Op de tweede verdieping van blok 1 en 2:

- Appartement 11 en 26: Deze hebben een oppervlakte van 70 m². Hier voorziet men een inkomhal, een wc, een berging, een badkamer, 2 slaapkamers, een keuken, een leefruimte en een terras van 15 m².
- Appartement 12 en 27: Deze hebben een oppervlakte van 69 m². Deze appartement zijn het spiegelbeeld van appartement 11 en 26.
- Appartement 13 en 28: Deze hebben een oppervlakte van 107 m². Dit appartement voorziet een inkomhal, een wc, een berging, een badkamer, 2 slaapkamers, een keuken, een leefruimte en een terras van 7 m².
- Appartement 14, 15, 29 en 30. Deze zijn hetzelfde ingedeeld als de appartementen 11, 12, 26 en 27.

De gebouwen worden opgetrokken in een lichtgrijze gevelsteen. De boorden en prefabterrassen worden voorzien in witte zichtbeton.

Het buitenschrijnwerk is voorzien in aluminium, zwarte kleur, met hoogrendementsbeglazing in functie van de EPB regelgeving.

De gebouwen worden voorzien van groendaken, dit ter buffering van het regenwater, met toevoeging van zonnepanelen

De toegang tot deze meergezinswoningen wordt genomen via de Kleine Rotstraat, op basis van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant. De inrit en de terrassen worden voorzien in klinkers.

De zone tussen de twee gebouwen bovenop de parkeerkelder wordt voorzien in een verharding in kiezel of klinker met plantenbakken.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar de ingediende aanvraag en plannen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO), 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 VCRO:

- Functionele inpasbaarheid :

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van 2 meergezinswoningen, na afbraak van de bestaande woningen. Het bouwperceel is gelegen binnen de verdichte kern van Lubbeek-St. Bernard. Binnen deze kern, die loopt vanaf kruispunt Staatsbaan-Geestbeek-Ledigheid tot aan kruispunt Staatsbaan-Gellenberg zijn er al meerdere meergezinswoningen terug te vinden, waarvan sommige in combinatie met handelsruimtes op het gelijkvloers.

De inpassing van meergezinswoningen op de voorgestelde locatie is daarom inpasbaar binnen het straatbeeld van de verdichte woonkern van Lubbeek-St. Bernard.

De voorgestelde inplanting doorbreekt het traditioneel inplantingspatroon door de gebouwen niet evenwijdig en lineair in te planten met de Staatsbaan. Dit zou tot gevolg hebben dat een vrij grote en hoge gesloten wand zou ontstaan langs de Staatsbaan, zonder doorkijk naar achteren.

Daarom wordt in het voorliggende project gekozen om de gebouwen dwars in te planten ten opzichte van de gewestweg.

De mogelijkheid daartoe was aanwezig omdat:

- Het geheel van de aanvraagpercelen een hoek perceel vormt met de Staatsbaan – Kleine Rothstraat en op die manier het gebouw 2 (zie inplantingsplan aanvraag) zich zal richten op de Kleine Rothstraat. De ‘samengevoegde’ percelen hebben een grote perceelsbreedte aan zowel de Staatsbaan als de Kleine Rothstraat, waardoor gebouwen kunnen geconstrueerd worden met een klassiek bouwpatroon van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, met een voldoende aansluitende tuinzone van 10m, behoudens een klein gedeelte aan de voorzijde van gebouw 1 (minimaal 8m omwille van de schuine perceelgrens).
- Een klein deel van de aanvraagpercelen en de aanliggende percelen gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. Het betreft het gebied dat zich bevindt achter de woningen Staatsbaan – Kleine Rothstraat en tot aan het kerkgebouw en geprangd ligt tussen het al ontwikkeld woonuitbreidingsgebied van de Geestbosstraat.
- Zoals eerder aangegeven geeft de voorgestelde inplanting een betere doorkijk naar de achter gelegen percelen enerzijds en een aanzet naar een mogelijk ontwikkelingsvorm binnen het aansluitende woonuitbreidingsgebied.

Het bouwconcept kiest ook een afwerking met een teruggetrokken volume afgewerkt met een plat doek onder de vorm van een groendak. Dit maakt dat het concept niet bombastisch zal overkomen binnen het straatbeeld. De kroonlijsthoogte ligt immers op 9,20m en is bijgevolge lager dan de nokhoogte van de gebouwen op de omliggende percelen die afgewerkt werden vaak met een vrij hoge dakhellingsgraad.

Het voorgesteld concept brengt in dat opzicht de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de verdichte kern van Lubbeek-St. Bernard niet in het gedrang.

- Mobiliteitsimpact :

In het kader van deze aanvraag werd advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant. Deze instantie brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit omdat de toegang voor voertuigen genomen wordt via de Kleine Rothstraat en niet rechtstreeks op de gewestweg. Bovendien wordt het gebouw ingeplant conform de geldende rooilijn langs de gewestweg nl. op 17m uit de as. De benodigde parkeerplaatsen voor de bewoners worden opgevangen in een ondergrondse parkeergarage voor met voor in totaal 48 plaatsen, wat neerkomt op minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid. Bovendien ligt het op te richten gebouw binnen een zone/gebied waarbinnen frequent openbaar vervoer aanwezig en een opstapplaats op minder dan 100m van de bouwplaats.

Tijdens de uitvoering van de werf zal er een verhoogde trafiek van zwaar vervoer waarneembaar zijn, doch dit is slechts tijdelijk van aard en verdwijnt na beëindiging van de werf.

In de aanvraag werd ook voorgesteld om een strook van 2m aan de zijde van de Kleine Rothstraat gratis en onbelast af te staan aan de gemeente. Deze zone zal benut worden voor verbreding van de Kleine Rothstraat wat de ook de in- en uitrijbewegingen vanuit de Kleine Rothstraat zal vergemakkelijken. De gemeenteraad verleende in zitting van 29/03/2017 haar goedkeuring tot gratis grondafstand onder voorwaarden die in de beslissing van de stedenbouwkundige vergunning zullen meegenomen worden.

- Schaal, ruimtegebruik en dichtheid :

De aanvraag betreft de oprichting van een 2 woonblokken met in totaal 30 woongelegenheden op een perceelsoppervlakte van ca 90a. In verhouding worden derhalve 33 woongelegenheden per hectare voorzien. In een buitengebiedgemeente is dat een zeer hoog aantal waar een norm van maximaal 15 woningen per hectare wordt aangehouden, behoudens in een verdichte kern waar een ruimere norm kan gehanteerd worden. De bouwplaats is gelegen de verdichte woonkern van Lubbeek-St. Bernard. In verhouding tot deze bouwsite zijn er in deze verdichte kern al meergezinswoningen opgericht op percelen waar de bouwdichtheid hoger ligt. Bovendien is er de tendens om en is er ook het toekomstbeeld (Witboek Vlaanderen) om hogere bouwdichtheden tot de laten in de verdichte kernen van gemeenten.

- Visueel vormelijk elementen :

Op vlak materialisatie wordt er gekozen voor traditionele, hedendaagse materialen. De gevels zullen bestaan uit gevelmetselwerk in licht grijze kleur, gecombineerd met boorden en prefab terrassen in witte zichtbeton. Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium, zwarte kleur. Dit materiaalgebruik is niet afwijkend ten opzichte van de omliggende bebouwing. De constructies worden afgewerkt met een plat groendak. Hierdoor zullen de gebouwen niet overweldigend overkomen binnen het straatbeeld en zich integreren binnen de bestaande omliggende bebouwing.

- Cultuurhistorische aspecten :

Onbekend. Het perceel maakt geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht of landschap, noch werd het geklasseerd als monument.

- Bodemreliëf :

Het perceel kent een groot reliëfverschil tussen de voorzijde (gewestweg) en de achterste perceelsgrens. In functie daarvan wordt het gebouw aan de voorzijde ligt opgetild (maximaal 1,5m boven peil van de Staatsbaan). Op die manier wordt een genivelleerde zone bekomen tussen de bouwblokken en 3m naast en 6m achter de bouwblokken, waardoor het gebouw ook beter bereikbaar wordt voor de brandweer. De randzones, zowel vooraan de Staatsbaan, links naar het aanpalend perceel en rechts aan de Kleine Rothstraat blijven hun huidig peil en reliëf behouden. Het niveauverschil achteraan van 1,8m wordt opgevangen door een beplante talud.

Hiermee zal er een beperkter grondverzet zijn en een minimale hinder voor de omwonenden/aanpalende eigenaars.

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

De voorziene bouwwerken worden uitgevoerd op ruime afstand van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen. Aan de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid op de aanpalende percelen wordt derhalve geen afbreuk gedaan.

Algemeen:

Het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied: de voorgestelde bouwwerken, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Watertoets:

Hoofdstuk III, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag werd daarom onderzocht op de zogenaamde watertoets; het voorliggende project heeft een eerder beperkte oppervlakte, maar ligt wel in een mogelijk overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is, gelet op de geringe oppervlakte, niet te verwachten.

De voorziening voor recuperatie en de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het af koppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Toegankelijkheid:

De maatvoering van de woning werden getoetst aan de richtlijnen voor toegankelijk wonen. Alle woongelegenheden zijn toegankelijk via liften die gebruikt kunnen worden door rolstoelgebruikers. De (door)gangen zijn ruim voldoende gedimensioneerd zodat integrale toegankelijkheid mogelijk blijft. De appartementen op het gelijkvloers werden ook specifiek ontworpen om aanpasbaar te zijn voor rolstoelgebruikers.

M.E.R.-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I, bijlage II en bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod ///

Algemene conclusie:

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden:

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd. De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer (Hulverleningszone Oost Vlaams-Brabant) d.d. 23/01/2017.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het beslissing van de gemeente van 29 maart 2017 dat als bijlage aan deze stedenbouwkundige vergunning wordt gehecht.

Dit houdt in dat :

- De opmaak van de notariële akte, de registratiekosten en alle andere kosten voor de gratis grond afstand vallen ten laste van de bouwheer/aanvrager. De aanvrager/bouwheer bezorgt aan de gemeente een ontwerpakte die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
- de afgestane strook dient door de aanvrager/bouwheer in dezelfde materialen (klinkers) te worden verhard en afgewerkt met een boordsteen.
- De procedure tot verbreding van de Kleine Rothstraat overeenkomstig de bepalingen van de wet van 18 april 1841 op de buurtwegen dient door de aanvrager/bouwheer te worden opgestart. De kosten vallen ten laste van de aanvrager/bouwheer van de vergunningen.
- De plichtplegingen vermeldt in de beslissing van de gemeenteraad moeten finaal afgerond zijn alvorens de bouwblokken/meergezinswoningen in gebruik kunnen genomen worden.
- De (mogelijke) uitbreidingen van nutsvoorzieningen in functie van de op te richten gebouwen vallen ten laste van de bouwheer.
- Het gemeentebestuur minstens 8 dagen op voorhand in kennis te stellen van de datum van aanvang der bouwwerken/werken. Binnen voormelde periode zal een afgevaardigde van het gemeentebestuur de uitzetting van de bouwwerken controleren en in voorkomend geval hierover opmerkingen maken.
- Voor de bouwwerken op te starten dient de aanvrager een uitgebreide plaatsbeschrijving van de voorliggende weg op te maken ter hoogte van het perceel waar de werken plaatsvinden. Zo niet erkent de aanvrager/bouwheer dat de gemeenteweg en aanhorigheden zich voor de aanvang van de werken in uitstekende staat bevinden en dat hij aansprakelijk is voor alle schade die tijdens de duur van de werken wordt vastgesteld.
- Alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden aangericht ten gevolge van de uitvoering der werken en de aan- en wegvoer der materialen, zullen op last en kosten van de bouwheer worden hersteld.
- De aanvrager is aansprakelijk voor de schade die ten gevolge van de werkzaamheden aan derden zou berokkend worden.
- Bij de uitvoering van de bouwwerken worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan in de tuinzone of zijdelingse bouwvrije stroken, behoudens deze die op de goedgekeurde bouwplannen zijn aangegeven.

- De uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden op het bouwterrein, noch gestockeerd en dient onmiddellijk van het bouwterrein verwijderd te worden.
- Het slopen moet gebeuren met de nodige vakkennis om mogelijke schade aan de aanpalende gebouwen of eigendommen te voorkomen; tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende eigendommen tot een minimum worden beperkt en na het slopen wordt alle bouwafval onmiddellijk van het terrein verwijderd.
- Naleving van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Naleving van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (bvr 5/6/2009 b.s. 2/9/2009);
- Naleving van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verhardingen bij Ministerieel Besluit van 12/09/2014 goedgekeurd; een afschrift van voormeld besluit wordt als bijlage bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd.
- Te voldoen aan de bepalingen van het decreet van 08/05/2009, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (inwerkingtreding op 25/06/2009).

- Aansluiting op de riolering:
Standaard bepalingen Riolering Infrax bouwvergunningen

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrax na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrax: www.infrax.be. Infrax bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Infrax of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrax het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

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

We raden aan om:

Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken. In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.

Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.

De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtigingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Infrac erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be).

ADVIES SCHEPENCOLLEGE

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het gemotiveerd advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het schepencollege sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Bijgevolg wordt deze aanvraag 'gunstig' geadviseerd.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2 mei 2017 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 :

- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer (Hulverleningszone Oost Vlaams-Brabant) d.d. 23/01/2017.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het beslissing van de gemeente van 29 maart 2017 dat als bijlage aan deze stedenbouwkundige vergunning wordt gehecht.

Dit houdt in dat :

- De opmaak van de notariële akte, de registratiekosten en alle andere kosten voor de gratis grond afstand vallen ten laste van de bouwheer/aanvrager. De aanvrager/bouwheer bezorgt aan de gemeente een ontwerpakte die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
- de afgestane strook dient door de aanvrager/bouwheer in dezelfde materialen (klinkers) te worden verhard en afgewerkt met een boordsteen.
- De procedure tot verbreding van de Kleine Rothstraat overeenkomstig de bepalingen van de wet van 18 april 1841 op de buurtwegen dient door de aanvrager/bouwheer te worden opgestart. De kosten vallen ten laste van de aanvrager/bouwheer van de vergunningen.
- De plichtplegingen vermeldt in de beslissing van de gemeenteraad moeten finaal afgerond zijn alvorens de bouwblokken/meergezinswoningen in gebruik kunnen genomen worden.
- De (mogelijke) uitbreidingen van nutsvoorzieningen in functie van de op te richten gebouwen vallen ten laste van de bouwheer.
- Het gemeentebestuur minstens 8 dagen op voorhand in kennis te stellen van de datum van aanvang der bouwwerken/werken. Binnen voormelde periode zal een afgevaardigde van het gemeentebestuur de uitzetting van de bouwwerken controleren en in voorkomend geval hierover opmerkingen maken.
- Voor de bouwwerken op te starten dient de aanvrager een uitgebreide plaatsbeschrijving van de voorliggende weg op te maken ter hoogte van het perceel waar de werken plaatsvinden. Zo niet erkent de aanvrager/bouwheer dat de gemeenteweg en aanhorigheden zich voor de aanvang van de werken in

uitstekende staat bevinden en dat hij aansprakelijk is voor alle schade die tijdens de duur van de werken wordt vastgesteld.

- Alle gebeurlijke schade aan de weg en zijn aanhorigheden aangericht ten gevolge van de uitvoering der werken en de aan- en wegvoer der materialen, zullen op last en kosten van de bouwheer worden hersteld.
- De aanvrager is aansprakelijk voor de schade die ten gevolge van de werkzaamheden aan derden zou berokkend worden.
- Bij de uitvoering van de bouwwerken worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan in de tuinzone of zijdelingse bouwvrije stroken, behoudens deze die op de goedgekeurde bouwplannen zijn aangegeven.
- De uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden op het bouwterrein, noch gestockeerd en dient onmiddellijk van het bouwterrein verwijderd te worden.
- Het slopen moet gebeuren met de nodige vakkennis om mogelijke schade aan de aanpalende gebouwen of eigendommen te voorkomen; tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende eigendommen tot een minimum worden beperkt en na het slopen wordt alle bouwafval onmiddellijk van het terrein verwijderd.
- Naleving van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Naleving van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (bvr 5/6/2009 b.s. 2/9/2009);
- Naleving van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verhardingen bij Ministerieel Besluit van 12/09/2014 goedgekeurd; een afschrift van voormeld besluit wordt als bijlage bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd.
- Te voldoen aan de bepalingen van het decreet van 08/05/2009, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (inwerkingtreding op 25/06/2009).

- Aansluiting op de riolering:

Standaard bepalingen Riolering Infrax bouwvergunningen

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrax na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrax: www.infrax.be. Infrax bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Infrax of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrax het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

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

We raden aan om:

Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak

verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken. In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.

Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.

De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtigingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Infrac erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be).

~~Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :~~

~~(1) De vergunning mag in fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:~~

~~fase 1 :~~

~~fase 2 :~~

~~De handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.~~
~~(1)~~

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 ordetermijn 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 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 vijftendertig 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 (...) 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.

REKENINGNUMMER VAN DE PROVINCIE INZAKE DE BEROEPSVERGOEDING
Rekeningnr. 091-0106007-15 of IBAN: BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB
Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1, 3010 Leuven
Verplichte mededeling:

Vanwege het college,

Op bevel :

De secretaris wnd.

(Get).Lidie Vansingel

Waarnemend burgemeester

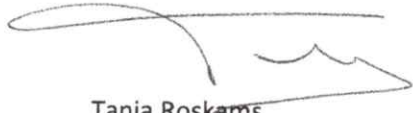
(Get).Tania Roskams

Voor eensluidend afschrift,

Afgeleverd: 3/05/2017


Lidie Vansingel
Secretaris waarnemend




Tania Roskams
Waarnemend burgemeester