



Aan Cornelis erwin, Herald en Roland
p/a Spoorwegbaan 36a

1742 Sint-Katharina-Lombeek

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlage(n)	datum
/	BW/PVD/454/2013	1	3 juli 2013
contactpersoon	dienst	telefoon	e-mail
Benoit Willequet	Stedenbouw	053 640 632	

aangetekend

Onderwerp : beslissing aanvraag verkavelingswijziging Hoekstraat te Denderleeuw

Geachte,

Bij deze delen wij u mede dat het College van Burgemeester en Schepenen u in zitting van 02/07/2013 een vergunning tot wijziging van verkavelingsvergunning heeft afgeleverd met betrekking tot het eigendom gelegen Hoekstraat te Denderleeuw.

Wij wensen uw aandacht te vestigen op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen waarbij aan deze vergunning een aantal voorwaarden gekoppeld worden.

Een mededeling betreffende de beslissing dient door de aanvrager binnen de 10 werkdagen na ontvangst van dit schrijven en gedurende een periode van 30 dagen te worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Teneinde dit op een correcte wijze te laten verlopen, zal de gemeente zelf instaan voor deze aanplakking van de mededeling. U dient er echter wel als aanvrager over te waken dat de mededeling gedurende de bovenvermelde periode van 30 dagen op de plaats aanwezig blijft en zichtbaar is van op het openbaar domein.

Inmiddels verblijven wij,

Met hoogachting

Namens het college van burgemeester en schepenen

Paul Rollier
secretaris



Jan De Dier
burgemeester



WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Gemeentelijk dossiernummer: V/VI33/9

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door CORNELIS Erwin, Herald en Roland, met als adres p/a Spoorwegbaan 36 a , 1742 Sint-Katherina-Lombeek, ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 4/03/2013, werd ontvangen op 4/03/2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11/03/2013.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9472 Iddergem (Denderleeuw), Hoekstraat en met als kadastrale omschrijving DENDERLEEUEW 3 AFD/IDDERGEM/, sectie A, nr(s) 0895N, 0895Y.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van de goedgekeurde verkavelingsvergunning voor de oorspronkelijke loten 2, 3 en 4.

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 gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 19/06/2013. Het advies is **voorwaardelijk gunstig**.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Toetsing aan de regelgeving en aan de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ter coördinatie van het meermaals gewijzigd decreet van 18/05/1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;
Gelet op het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij K.B. dd° 30/05/1978, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is in woongebied en gebied voor dagrecreatie;
Overwegende dat de voorliggende aanvraag hiermee verenigbaar is (deel in gebied voor dagrecreatie wordt uit de verkaveling gesloten);
Gelet op het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering dd° 10/07/2003, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is buiten deze afbakening; Overwegende dat bijgevolg geen specifieke voorschriften van dit RUP van toepassing zijn op het eigendom;
Gelet op de goedgekeurde verkavelingsvergunning met referte VI33/1 dd° 18/09/1972 afgeleverd aan De Vriendt Emma, Van Isterdael Paula en Gabrielle, en de latere wijzigingen;
Overwegende dat de voorliggende aanvraag opnieuw een wijziging van de bewuste verkaveling beoogt voor de loten 2, 3 en 4 (later aangeduid als loten 1A, 2A en 3A);



Gelet op het besluit van de Vlaamse regering dd° 01/10/2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; Gelet op het gemeenteraadsbesluit dd° 25/06/2005 houdende de vaststelling van een stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater; Overwegende dat de voorliggende aanvraag hiermee kan verenigd worden;

Gelet op het rooilijnplan van de Hoekstraat, goedgekeurd bij K.B. dd° 19/05/1964; Overwegende dat de voorliggende aanvraag hiermee niet in strijd is;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van een niet-vervallen residentiële verkaveling gelegen in de deelgemeente Iddergem, meer bepaald op het einde van de Hoekstraat en aan de rand van de open kouter;

Overwegende dat de residentiële verkaveling bestaat uit 4 loten met als bestemming halfopen ééngezinswoningen; dat deze verkaveling reeds twee maal werd gewijzigd en dit voor wat betreft de bestemming van lot 1 (meergezinswoning) en de inplanting van de loten 2 t.e.m. 4 (6m achter de rooilijn Hoekstraat); dat enkel de meergezinswoning op lot 1 op heden is gerealiseerd; dat alle loten beschikken over een voortuin;

Overwegende dat de verkaveling links paalt aan een gerealiseerde verkaveling met residentieel karakter bestaande uit open en halfopen ééngezinswoningen met voortuin; dat de voorliggende verkaveling rechts wordt begrensd door de Spechtbaan; een 3m brede geasfalteerde weg richting landbouwkouter;

Overwegende dat de 4 loten van de verkaveling zijn georiënteerd naar de voorliggende Hoekstraat; dat de loten uit de verkaveling een 3-tal meter lager gelegen zijn dan het straatniveau van de Hoekstraat en de Spechtbaan; dat elk van de loten beschikt over een relatief lange tuin welke deels gelegen is in een achterliggende zone bestemd voor 'dagrecreatie';

Overwegende dat met de voorliggende aanvraag tot wijziging van verkaveling, de verkaveling wordt herverdeeld met als doel 2 bijkomende loten te realiseren; dat met de herverdeling de loten 2, 3 en 4 (later aangeduid als loten 1A, 2A en 3A) worden beperkt in de diepte om zodoende nog twee achterliggende loten (5 en 6) te kunnen realiseren; dat lot 5 met als bestemming een open ééngezinswoning zodoende nog komt te liggen in het woongebied en lot 6 komt te liggen in de zone voor 'dagrecreatie'; dat beide loten toegankelijk zijn via de 'Spechtbaan'; dat lot 6 uit de verkaveling wordt gesloten;

Overwegende dat de voorgestelde wijziging van verkaveling geen afbreuk doet aan het residentiële karakter en het inplantingspatroon der verkaveling (open en halfopen bebouwingen met voortuin); dat het realiseren van een bijkomend lot voor een open ééngezinswoning langs de Spechtbaan tevens aansluit bij een bestaande vrijstaande woning langs de overliggende straatzijde van de Spechtbaan; een woning van het type bungalow welke ter hoogte van lot 5 staat ingeplant en dit deels in de woonzone en deels in de achterliggende landbouwzone; dat langs deze overliggende straatzijde nog een tweede en laatste woning staat opgetrokken type bungalow en dit meer bepaald ter hoogte van het kruispunt Spechtbaan-Hoekstraat;

Overwegende dat met de realisatie van lot 5, de tuinzone van de loten 2, 3 en 4 wordt herleid tot een tuinzone met een diepte van 8m; dat m.b.t. de beoordeling van overbebouwing in het kader van stedenbouwkundige aanvragen, tuinzones worden gehanteerd met een algemeen gangbare minimale diepte van 7m; dat derhalve, mede door de gemiddelde breedte van de betrokken tuinzones (11m), de voorgestelde tuinzones voor de loten 2, 3 en 4



stedenbouwkundige aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat met voorliggende aanvraag niet alleen de tuinzone van de loten 2, 3 en 4 wordt ingekort maar dat ook diens bestemming (ééngesinswoning) wordt gewijzigd naar 'kangoeroewoning'; dat het begrip 'kangoeroewoning' weliswaar gangbaar is maar niet wordt gehanteerd in de VCRO; dat de bestemming 'kangoeroewoning' als dusdanig dan ook niet kan worden beoordeeld; dat ingeval met het begrip 'kangoeroewoning' een zorgwoning wordt bedoeld, deze vorm van wonen (zorgwonen) kan worden toegestaan binnen de hoofdbestemming ééngesinswoning en onder de voorwaarden bepaald in art. 4.1.1. punt 18 van de VCRO; dat in geval met het begrip 'kangoeroewoning' een meergezinswoning wordt bedoeld, er dient te worden vastgesteld dat een meergezinswoning op een lot met relatief kleine tuinzone in deze een te zware impact heeft voor de aanpalende bewoners en niet in het minst op het vlak van de privacy der toekomstige bewoners van de woning op lot 5; dat in geval van een meergezinswoning de principes van de goede ruimtelijke ordening niet kunnen worden gegarandeerd;

Overwegende dat de woning op lot 2 wordt ingeplant op de zelfde hoogte als de bestaande meergezinswoning op lot 1 en dit met een bouwvrije strook van 3,5m; dat wordt aangebouwd aan het hoofdvolume van de meergezinswoning op lot 1 en dit met een zelfde bouwdiepte (12m) als het hoofdvolume der meergezinswoning en met een aansluitend gabariet; dat de wachtgevel van de meergezinswoning op lot 1 aldus op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze wordt afgewerkt;

Overwegende dat de loten 3 en 4 betrekking op twee nog te realiseren koppelwoningen; dat deze op 6m achter de rooilijn worden ingeplant (op dezelfde hoogte als de woningen op de loten 1 en 2) en met een bouwvrije strook van 3,5m voor lot 3 en gemiddeld 3,5m ('variërend' van 3m naar 3,75m) voor lot 4; dat een dergelijke inplanting stedenbouwkundig aanvaardbaar is; Overwegende dat de koppelwoningen op de loten 3 en 4 kunnen worden opgetrokken met een bouwdiepte van respectievelijk 12m op het tuin/kelderniveau en 10m op niveau van het gelijkvloers en de verdieping; dat deze bouwdieptes, gelet op de boven vermelde tuindieptes, als stedenbouwkundige aanvaardbaar kunnen worden beschouwd;

Overwegende dat de koppelwoningen op de loten 3 en 4 worden opgetrokken met een maximale kroonlijsthoogte van 6m; dat deze kroonlijsthoogte afwijkt van de voorgestelde kroonlijsthoogte voor lot 5 (max. 4m); dat deze kroonlijsthoogten worden bepaald vanaf de pas dorpel straatniveau tot bovenkant kroonlijst; dat om reden van het natuurlijk maaiveld, welke een 3-tal meter lager gelegen is dan het niveau van de straat, dit voor de koppelwoningen op de loten 3 en 4 kan resulteren in zware achtergevels met een kroonlijsthoogte van circa 9m;

Overwegende dat een kroonlijsthoogte van max. 4m zoals aangegeven voor de woning op lot 5, eveneens voor de woningen op de loten 3 en 4 meer aangewezen is om reden dat dergelijke kroonlijsthoogten beter aansluiten bij de twee bungalows langs de overkant van de Spechtbaan en zich derhalve beter stedenbouwkundig inpassen; dat minder hoge kroonlijsthoogten op locaties waar de open kouter een aanvang neemt een meer harmonische overgang vormen; dat de kroonlijsthoogte van de woning op lot 2 best aansluit op de kroonlijsthoogte van de bestaande meergezinswoning op lot 1 teneinde blijvende en storende niet afgewerkte delen van de wachtgevel te voorkomen; dat het aldus aangewezen is om de kroonlijsthoogte op het lot 2 (in tegenstelling tot de loten 3 en 4) niet te verminderen naar max. 4m;

Overwegende dat de koppelwoningen op de loten 3 en 4 worden voorzien van een dakhelling tussen de 35° en 45°; dat de nok evenwijdig met de Hoekstraat dient te worden voorzien; de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning is toonaangevend voor wat betreft het te volgen gabariet; dat een gabariet onder voornoemde voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar is;



Overwegende dat voor lot 5 een bijgebouw met plat dak en met een oppervlakte van 20m², een kroonlijsthoogte van 3m en een inplanting op 2m van de perceelsgrenzen wordt voorgesteld, dat voor de loten 2, 3 en 4 bijgebouwen worden uitgesloten; dat een bijgebouw voor lot 5 onder voornoemde voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar is, mits deze wordt opgetrokken in hout of in dezelfde materialen als het hoofdgebouw; dat om reden van de geringe oppervlakte der loten 2, 3 en 4 het voor de hand liggend is dat bijgebouwen worden vermeden;

Overwegende dat voor de loten 2, 3, 4 en 5 een aanzienlijke grote oppervlakte aan verhardingen worden weergegeven op het verkavelingsplan; dat het aangewezen is de verhardingen te beperken in oppervlakte; dat voor de loten 2, 3 en 4 de verharding van het terras dient te worden verminderd tot een diepte van max. 3m; dat voor lot 5 de breedte van de oprit dient te worden beperkt tot 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw;

Overwegende dat voor de loten 2, 3, 4 en 5 een autostaanplaats in open lucht dient te worden voorzien of een garage in het hoofdgebouw; dat zodoende wordt voldaan aan het beleid van de gemeente ter zake (minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheden);

Overwegende het lager gelegen en variërend natuurlijke maaiveld der verkaveling; dat het derhalve noodzakelijk is dat gepaste reliëfwijzigingen worden uitgevoerd; dat deze evenwel dienen beperkt te worden tot de plaatsen en de wijze zoals weergegeven op de terreinprofielen van het verkavelingsplan;

Gelet op de verklaring betreffende het openbaar onderzoek dd° 16/04/2013 waaruit blijkt dat de aanplakbiljetten op 18/03/2013 werden aangebracht en aangeplakt gebleven zijn tot 16/04/2013;

Gelet op het proces-verbaal betreffende het openbaar onderzoek dd° 16/04/2013 waaruit blijkt dat geen bezwaren werden ingediend;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Oost-Vlaanderen van 28/03/2013;

Overwegende dat voornoemde aanvraag tot wijziging van verkaveling kan worden toegestaan onder de bijkomende voorwaarden zoals bovenvermeld; dat de aanvraag zich zodoende stedenbouwkundig inpast in de directe omgeving en verenigbaar is met de omliggende omgeving; dat de goede ruimtelijke ordening zodoende niet wordt geschaad;

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid.

Gelet op de ligging van de aanvraag in mogelijk overstromingsgevoelig gebied binnen het stroomgebied van een waterloop van de 2de categorie in beheer van de provincie, werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de provincie Oost-Vlaanderen – dienst integraal waterbeleid. Deze instantie bracht op 28/03/2013 een advies uit. Hieruit blijkt dat de geplande aanvraag geen schadelijke invloed zal hebben op de waterhuishouding, indien de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater worden nageleefd. De toekomstige bebouwing op de loten 2, 3, 4 en 5 zoals voorgesteld in de voorliggende aanvraag zal hieraan automatisch moeten voldoen.

Uit het voorgaande kan bijgevolg worden geconcludeerd dat de aanvraag verenigbaar is de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid.



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

Niet van toepassing.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

Milieueffectenrapportage

Het voorwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient met betrekking tot de aanvraag niet automatisch een project-MER of verzoek tot ontheffing van project-MER te worden opgemaakt.

De aanvraag dient wel beschouwd te worden als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 met betrekking tot de milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten. Bijgevolg werd een screening uitgevoerd naar de effecten van de realisatie van de aanvraag op het milieu, welke hieronder wordt samengevat.

De aanvraag bevindt zich in de geëigende zone. Met uitzondering van wonen zijn geen kwetsbare functies in de onmiddellijke omgeving gelegen. Daarnaast is de te ontwikkelen zone niet in of in de onmiddellijke nabijheid van een bijzonder gebied (habitat- of vogelrichtlijngebied, gebied behorend tot het Vlaams Ecologisch Netwerk, gebied met groene bestemming, ankerplaats of erfgoedlandschap, beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologisch zone, waterwinningsgebied of bijhorende beschermingszone en overstromingsgevoelig gebied) gelegen. De ecologische waarde van het gebied (cf. biologische waarderingskaart van 2003) zal door de aanvraag verloren gaan, doch slechts in beperkt mate. Wezenlijke negatieve effecten van de aanvraag op het milieu zijn aldus, gelet op de ligging van het eigendom en op de schaal en het karakter van de aanvraag, niet onmiddellijk te verwachten.

Raadpleging eigenaars

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending en geen der eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen

- de Provincie Oost-Vlaanderen bracht op 28/03/2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit (zie rubriek "Watertoets").

Erfdienstbaarheden en wegaanleg

Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van tot volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden bezwaarschriften ingediend. Het college neemt omtrent deze bezwaarschriften volgend standpunt in :

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN
02/07/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.
De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De in de voorliggende aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden gewijzigd/aangevuld als volgt:

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	Loten 2, 3 en 4 worden elk bestemd voor een ééngezinswoning, evenwel met de mogelijkheid van zorgwonen (art.4.1.1. punt 18 van de VCRO).

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	Het niet bebouwde of niet verharde deel van het perceel dient ingericht als tuin/voortuin. De oppervlakte van de verhardingen vermeld op het verkavelingsplan wordt gewijzigd (verkleind) zoals aangegeven in de onderstaande punt 3.2. VERHARDINGEN.



2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

2.1.B. INPLANTING

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	DAKEN Met uitzondering van lot 2 worden alle loten voorzien van een zadeldak tussen de 35°-45°. KROONLIJST Met uitzondering van lot 2 dienen alle loten te worden voorzien van een kroonlijsthoogte van max. 4m gemeten pas dorpel straatniveau tot bovenkant kroonlijst. De loten 3 en 4 dienen opgetrokken te worden onder een zelfde gabariet. De eerste stedenbouwkundige vergunning is hierbij toonaangevend. NOK Voor de loten 3 en 4 evenwijdig met de Hoekstraat. VLOERPAS Max. 35cm boven het straatniveau. LOT 2 Het gabariet van lot 2 dient aan te sluiten op het gabariet van de bestaande meergezinswoning op lot 1.

2.1.D. VERSCIJNINGSVORM

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	LOTEN 2, 3 en 4 Geen bijgebouwen toegelaten. LOT 5 Bijgebouw toegelaten op min. 2m van de perceelsgrenzen en op te trekken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.



	LOTEN 2, 3, 4 en 5 Elke woning dient verplicht voorzien van een autostaanplaats in open lucht (op het eigen terrein) of van een garage in het hoofdgebouw.
--	--

2.2.B. BOUWVOLUME

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.C. VERSCIJUNINGSVORM

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de in aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	LOTEN 2, 3, 4 en 5 Het niveau van de voortuin mag langs de straatzijde genivelleerd worden tot straatniveau en dit zoals aangegeven op het terreinprofiel bij het verkavelingsplan. Het niveau van de achtertuin mag genivelleerd worden en dit zoals aangegeven op het terreinprofiel bij het verkavelingsplan. Het reliëf ter hoogte van de bouwvrije strook mag genivelleerd worden in één dalende lijn te verlopen van het boven vermelde niveau van de voortuin naar het boven vermelde niveau van de achtertuin. Voorname reliefwijzigingen dienen uitgevoerd op een afstand van min. 50 cm van de perceelsgrenzen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'	LOTEN 2, 3 en 4 De voorgestelde oprit verharding wordt toegestaan. De terrasverharding dient te worden beperkt tot een diepte van 3m. <u>LOT 5</u> De verharding in de voortuin dient te worden beperkt tot 2/3 van de bouwbreedte van het hoofdgebouw.



	Een terrasverharding aansluitend aan de achtergevel van het hoofdgebouw wordt toegestaan mits deze wordt beperkt tot een opp. van 30m². <u>LOTEN 2, 3, 4 en 5</u> De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de aanvraag.

3.4. AFSLUITINGEN

Geen wijzigingen/aanvullingen aan de aanvraag.

Andere voorwaarden:

- De loten kunnen pas worden vervreemd en bebouwd indien wordt voldaan aan de verplichtingen zoals vermeld in het schrijven van Intergem/Eandis van 3 mei 2013 (ref. ZD/AGOO/255570);

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem/Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Een kopie van deze reglementen wordt als bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of op www.intergem.be/www.eandis.be.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
Er zijn geen lasten verbonden.

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 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 (...) 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.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

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 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.



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 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 bedoelde 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 bedoelde 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. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling 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 vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§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 dientengevolge 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.

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.

Te Denderleeuw, op 2/07/2013

Namens het college:

De Secretaris,

Paul ROLLIER



plv. Burgemeester,

Jan DE NUL

02. 04. 2013

STD 1304 003

College van burgemeester en schepenen
van Denderleeuw

A. De Cockstraat 1
9470 Denderleeuw

directie Leefmilieu
dienst Integraal Waterbeleid

uw brief : 11 maart 2013
uw kenmerk : BW/ID/190/2013
ons kenmerk : M02/BA/2013/09/006/MDS
(A54373)
bijlagen : **bundel**
betreft : **Denderleeuw - dhr. Erwin Cornelis,
Herald Cornelis, Roland Cornelis
- waterloop nr. 5.093 van 2e
categorie**

inlichtingen : Monique De Spaey
tel. : 09-267 76 25
fax : 09-267 76 99
e-mail : monique.de.spaey@oost-
vlaanderen.be

Gent, 11 april 2013

Geacht College

In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van dhr. Erwin Cornelis, Herald Cornelis, Roland Cornelis voor het wijzigen van een verkaveling bestaande uit 4 kavels naar 5 kavels op een perceel gelegen te Denderleeuw, Hoekstraat en kadastraal bekend onder 3^e afdeling, sectie A, nrs. 895N en Y.

Hogervermeld perceel is gelegen binnen het stroomgebied van waterloop nr. 5.093 van 2e categorie en valt binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Ons inziens zal de geplande verkaveling geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden nageleefd.

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Frank De Mulder
directeur

Peter Hertog

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk (M02/BA/2013/09/006/MDS (A54373)) vermeldt.



GEZIEN EN GOEDGEKEURD
in zitting van het college van
Burgemeester en Schepenen
van DENDERLEEUEW DE ...01/07/2013
De Secretaris De Burgemeester
Paul Rollier Jan De Vrie

ontwerp

**VERKADELINGSWIJZIGING voor het
herverkavelen van 4 loten tot 6**

opdrachtgever

CORNELIS Erwin, Herald en Roland

gebroeders

p.a. Spoorwegbaan 36a

1742 TERNAT (St. Katharina Lombeek)

0475 61 11 07

ligging

oost-vlaanderen

provincie

9472 DENDERLEEUEW (Iddergem)

stad

Hoekstraat

straat

A nr. 895x 895y 895n (3° afd.)

kad.sie

097/518V (1972-1996) + wijz.

verk.

architect

orde architecten O-VL

de opdrachtgever

voor akkoord

de aannemer

aanvaard voor uitvoering

18/08/12

ontwerp

12/11/12 12/02/13

aanvraag

18/08/2012

datum

1/50 - 1/100 - 1/250

schaal

dossiernr.

1.1 ontwerp

blad