

BESLUIT IN ZITTING VAN 10.08.2020

Art. 1 De aanvraag ingediend door [REDACTED] wordt vergund.

Art. 2 Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- de op te richten woningen bekomen hiernavolgend adres:
 - lot 1: Hoeve nr. 56 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem;
 - lot 3: Hoeve nr. 54 te 3272 Scherpenheuvel-Zichem.
- het advies van de rioolbeheerder Riopact van 17.07.2020 (kenmerk: P20004278) na te leven:
 - binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering voorzien;
 - het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlakte. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstiplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag;
 - RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien;
 - het project is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Het afvalwater dient dus aan te sluiten via een septische put waar voorlopig zowel zwart als grijs water op aangesloten wordt;
 - de hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt aangesloten op een leiding waarlangs ook afvalwater getransporteerd wordt. Bij hevige neerslag houdt dit het risico in dat er afvalwater terechtkomt in de hemelwaterput. Daarom raden wij aan om de overloop van de hemelwaterput uit te rusten met een terugslagklep;
 - gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.b. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder;
 - de aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag;
 - men dient rekening te houden met de ondiepe ligging van de leiding;
 - de aansluiting mag maximaal bestaan uit een diameter van 200mm of de aanvrager dient aan te tonen met een hydraulische noga dat een grotere aansluiting noodzakelijk is;
 - er dient voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige verordening inzake afvoer van hemelwater;
 - de werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd);
 - in verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder;
 - inplanting huisaansluitputjes op perceelgrens;
 - het bemalingswater moet bij voorkeur geloosd worden op een gracht of RWA-leiding. Indien het bemalingswater wordt geloosd op een afvalwaterleiding moet er een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners.
- de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften met hiernavolgende aanpassingen te eerbiedigen:
 - het lot 1 en lot 3 zijn bestemd voor een grondgebonden eengezins- of zorgwoning in open verband, in te planten binnen de afgebakende bouwzone conform het goedgekeurde plan;
 - de voorheen gekende voorschriften van de verkaveling T/41/2003 voor het gewijzigde bebouwde lot 2 blijven onverminderd behouden behoudens de invulling van de tuinstroken die eveneens conform het vrijstellingsbesluit kunnen uitgerust worden;
 - de bebouwbare oppervlakte voor het hoofdvolume op het lot 3 bedraagt maximaal 200m²;

- meergezinswoningen zijn niet toegestaan;
- een niet vergunningsplichtige complementaire activiteit (maximaal 100m² en kleiner dan de resterende woonruimte) niet hinderlijk (mag geen lawaai, geurhinder noch verkeersoverlast veroorzaken voor de omgeving) is toegestaan;
- de bouwdiepte (haaks op de voorliggende straat) bedraagt maximaal 17,00m voor het gelijkvloers, en maximaal 12,00m voor een volwaardige verdieping gemeten vanaf de bouw-/voorgevellijn;
- de respectievelijke zijdelingse bouwvrije strook voor het lot 1 bedraagt minimaal 3,00m, het hoofdvolume op het lot 3 dient gerealiseerd met een afstand van minimaal 10,00m tot de omringende perceelgrenzen;
- garages of overdekte parkeerplaatsen dienen opgenomen binnen de afgebakende bouwzone met toegang in het voor- of zijgevelvlak en met dorpel boven het peil van de voorliggende straat;
- vloerpeil maximaal 30 cm boven het gemiddeld grondpeil binnen de afgebakende bouwzone;
- aantal bouwlagen:
 - lot 1: maximaal 2 bouwlagen + eventueel dak boven het hoofdvolume;
 - lot 3: maximaal 1 bouwlaag + hellend dak boven het hoofdvolume of maximaal 2 bouwlagen met plat dak;
- dakhelling hoofdvolume principieel begrepen tussen 0° en 45°;
- kroonlijsthoogte hoofdvolume : maximaal 6,00m voor een hellend dak en maximaal 6,50m voor woningen met een plat dak gemeten vanaf het normale tuinpeil;
- kroonlijsthoogte woningaanbouw: maximaal 3,50m;
- dakterrassen boven het gelijkvloers zijn slechts toegestaan voor zover zij geïntegreerd worden binnen het omschreven volume van de respectievelijke bouwlaag;
- materiaalgebruik: kleinschalige duurzame materialen, esthetisch en harmonisch verantwoord in het landelijk karakter van de omgeving, plaatselijke accenten die afwijken van het voorgaande doch architecturaal verantwoord zijn binnen het concept zijn eveneens toegestaan;
- beperkte reliëfwijzigingen in de onmiddellijke omgeving van de woning, niet hinderlijk voor de aanpalende percelen (geen afvloei creëren richting aanpalende percelen) zijn toegestaan, de gevelplannen geven zowel het bestaande grondpeil alsmede het aan te leggen grondpeil weer;
- minimaal 50% van de voortuinstrook dient aangelegd als een permanente groene ruimte;
- handelingen in, aan en bij woningen conform het vrijstellingsbesluit (behoudens garages en overdekte parkeerplaatsen in de tuinstroken) toegestaan.
- de nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-teledistributie) tot bediening van de kavels in de verkaveling dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, Fluvius, Proximus, Riopact en Telenet N.V.
- de verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be. De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.
- een kavel begrepen in de verkaveling mag te koop gezet of vrijwillig verkocht worden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, dan :
 - nadat de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan zijn verschaft;
 - na afbraak van de bestaande constructies/verhardingen op de loten 1 en 3;
 - na afgifte van een attest van vervulling der formaliteiten afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaars meegedeeld.

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