

Stedenbouwkundig attest

SCHERPENHEUVEL-ZICHEM

M/3/2024

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

Eikeveldstraat
3272 Scherpenheuvel-Zichem
Afdeling 3, sectie C, nr. 140A

Ingewonnen adviezen

Er werd op 20 juni 2024 advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg.
Er werd op 20 juni 2024 advies gevraagd aan Watering van de Acht Beken.

Standpunt van de attesterende overheid

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de vraagstelling tot de realisatie van een vrijstaande woning op een onbebouwd perceel.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het bij koninklijk besluit van 07.11.1978 goedgekeurd gewestplan Aarschot-Diest gelegen in:

woongebied met landelijk karakter

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten

De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

agrarisch gebied met ecologisch belang

Agrarische gebieden met ecologisch belang zijn die gebieden die omwille van de belangrijkheid van de fauna en flora die zij herbergen, of, omwille van hun invloed op aanpalende groengebieden een uitgesproken ecologische waarde hebben. Alleen die werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

De aanvraag is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Niet van toepassing.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing.

Verordeningen

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997.
- verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023.
- verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005.
- verordening betreffende toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009.
- verordening inzake breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017.
- verordening inzake publiciteitsinrichtingen, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 26 september 2023.
- verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2012.

Historiek

Er zijn geen historische dossiers gekend.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel dat paalt aan de Eikeveldstraat, zijnde een uitgeruste gemeenteweg die fungeert als westelijke ontsluiting van de kern Messelbroek.

Het betreft een licht afhellend terrein. Voor het perceel is een gracht gelegen die reeds centraal werd overwelft voor toegang tot het perceel.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een vrijstaande woning, ingeplant op min. 6m van de rooilijn en min. 11m van de as van de weg. De woning heeft een bouwdiepte van max. 17m op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping en behoudt een afstand van min. 3m tot de zijdelingse perceelgrenzen.

De aanvraag voorziet dat alle dakvormen zijn toegestaan waarbij de helling van de dakvlakken max. 40° bedraagt. De kroonlijsthoogte vanaf het normaal grondpeil voor een hellend dak is max. 6m en bij een plat dak max. 6m⁵⁰. Het vloerpeil wordt voorzien op 19.10TAW.

Bij de woning kan een vrijstaand bijgebouw opgericht worden met een max. oppervlakte van 40m², op min. 1m van de perceelsgrenzen en max. hoogte van 3m⁵⁰.

De constructies worden opgericht binnen de bestemmingszone woongebied met landelijk karakter zoals aangeduid op het inplantingsplan.

De omgeving kenmerkt zich als een landelijk gebied. Het woonlint langsheen de Eikeveldstraat in westelijke richting is vrijwel gerealiseerd. Men treft er een diversiteit van woongebouwen aan hoofdzakelijk opgericht in open en halfopen verband. De aanvraag voorziet in een verdere invulling van het woonlint. Rechts van de aanvraag bevindt zich een recente verkaveling van 3 loten bestemd voor open bebouwing (Eikeveldstraat 9, 11 en 13), vergund op 16 september 2019. Alle loten van deze verkaveling zijn reeds bebouwd. De St.-Jozefsschool links van de aanvraag getuigt van de nabijheid van de kern Messelbroek. De rustige kern herbergt amper handel en horeca. De bewoners zijn eerder aangewezen op naburige kernen, teneinde te voorzien in hun levensbehoeften.

Het openbaar onderzoek

Bij de uiteindelijk aanvraag dient onderzocht te worden of er een (beperkt) openbaar onderzoek dient gevoerd te worden. Op basis van huidige aanvraag worden er geen constructies opgetrokken op de gemene grens en wijkt de aanvraag niet af van de voorschriften. Een (beperkt) openbaar onderzoek is niet nodig.

De beoordeling is onder voorbehoud van eventueel geformuleerde opmerkingen of bezwaren tijdens een (beperkt) openbaar onderzoek waarmee in dit advies geen rekening werd gehouden.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van de Vlaamse Waterweg afgeleverd op 26 juni 2024 is voorwaardelijk gunstig.

Er werd bij de opmaak van dit advies nog geen advies ontvangen van Watering van de Acht Beken. De beoordeling is onder voorbehoud van eventueel verplicht in te winnen adviezen waarmee in dit advies geen rekening werd gehouden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Functionele inpasbaarheid

Een eengezinswoning met vrijstaand bijgebouw past zich functioneel in in de omgeving en is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Een bijgebouw is dienstig tot ondersteuning van de woonfunctie en mag niet aangewend worden voor wonen of als garagefunctie (garage/carport), noch de opvang van cliënteel in functie van een bedrijvigheid.

Mobiliteitsimpact

Er dient te worden gezorgd dat de eigen mobiliteit (parkeren van wagens) kan worden opgevangen op het eigen terrein. Straatparkeren is hier niet wenselijk.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorgestelde woning voldoet qua afmetingen aan de standaardnormen die gehanteerd worden. De bebouwbare oppervlakte is voldoende om een kwalitatieve ééngesinswoning te realiseren.

Er blijft voldoende tuinruimte over die de draagkracht van een terras en vrijstaand bijgebouw kan dragen. Voorbij het maximumgebouwenprofiel kan maximaal 20% van de oppervlakte worden ingenomen door overdekte en niet-overdekte constructies.

Overdekte en niet-overdekte constructies zijn enkel toegelaten in de zone woongebied met landelijk karakter. Het is niet toegestaan de achterliggende zone te vertuinen.

Momenteel is centraal voor het perceel de gracht overwelfd voor de toegang tot het perceel. I.f.v. de toekomstige bebouwing en ligging van de inrit kan deze toegang verlegd worden om de hoeveelheid verhardingen tot een minimum te beperken. De toegang tot het perceel wordt beperkt tot max. 1 met een breedte van max. 4m.

Max. 50% van de voortuin mag verhard worden.

Visueel-vormelijke elementen

Het gabarit van de voorgestelde woning komt overeen met de woningen in de directe omgeving. Een gebogen dak wordt niet toegestaan.

Gevels mogen uitsluitend worden uitgevoerd in bakstenen in aardetinten. Een gedeeltelijke afwerking in een ander materiaal is toegelaten. De materiaalkeuze dient esthetisch en duurzaam verantwoord te zijn en harmonisch te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Cultuurhistorische aspecten

In de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig.

Het aangevraagde heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarden en is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de cultuurhistorische aspecten en de visueel vormelijke elementen.

Het bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel helt af naar de achtertuin.

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.

Reliëfwijzigingen worden toegestaan voor de toegang tot de woning en waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting met aanpalende percelen. Een beperkte reliëfwijziging voor de verplichte bovengrondse infiltratievoorziening is ook toegelaten.

Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden, tuinpaden, terras en opritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met gevarieerde groenaanplantingen. Een oprit dient zich te beperken tot de voor- en zijtuin en enkel in functie van wat noodzakelijk is voor het parkeren van wagens.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Indien de Vlaamse Wooncode wordt gerespecteerd en de EPB normen die van toepassing zijn op het moment van de aanvraag worden gerespecteerd, kan men oordelen dat het gebruiksgenot van de woning voldoende hoog zal zijn.

De aanvraag voorziet geen bijkomende hinder, met uitzondering van eventuele geluids- en trillingsemisies tijdens de bouwwerken. Deze zijn echter slechts tijdelijk van aard en zullen zich enkel overdag voordoen.

Wegenis

Niet van toepassing.

Watertoets

Volgens artikel 1.3.1.1 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, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 1.2.1 tot 1.2.4 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel is volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet gelegen in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied maar grenst achteraan wel aan een groot gebied dat fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig is. Het perceel krijgt een P-score D, middelgrote kans op overstromingen. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerders de Vlaamse Waterweg en Watering van de Acht Beken. De Vlaamse Waterweg bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er dient rekening te worden gebouwd met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de verhardingen dienen beperkt te worden in de onbebouwde ruimte en dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen en funderingen.

Aangezien het bestaande terrein afhelt vanaf de straat zal het vloerpeil van de woning hoger gelegen zijn dan de achterliggende tuinzone die grenst aan het overstromingsgevoelig gebied. Met een vloerpeil op 19.10 TAW ligt het vloerpeil 1m40 hoger dan het maaiveld ter hoogte van de bestemmingsgrens. De

grens met het overstromingsgevoelig gebied ligt nog ongeveer 65m verder.

Door de toename van de bebouwde oppervlakte/verharding wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Met de latere omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning is de watertoets van toepassing en zal hemelwater afgekoppeld worden, zal een hemelwaterput met hergebruik en een buffer- en infiltratievoorziening toegepast worden om het effect op de waterhuishouding te beperken.

De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag.

Rekening houdend met bovenstaande kan men oordelen dat het schadelijke effect beperkt is en dat het project in die zin verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.

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

Niet van toepassing.

Algemene conclusie

Mits rekening te houden met hierna gestelde voorwaarden is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies:

De definitieve beoordeling kan pas opgemaakt worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Dit attest is dan ook onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel openbaar onderzoek en de verplicht in te winnen adviezen.

GUNSTIG advies mits naleving van de hierna gestelde voorwaarden:

- Indien het perceel in de toekomst deel uitmaakt van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dient de aanvraag zich eveneens te schikken naar de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er dient te worden gezorgd dat de eigen mobiliteit (parkeren van wagens) kan worden opgevangen op het eigen terrein. Straatparkeren is hier niet wenselijk.
- Momenteel is centraal voor het perceel de gracht overwelfd voor de toegang tot het perceel. I.f.v. de toekomstige bebouwing en ligging van de inrit kan deze toegang verlegd worden om de hoeveelheid verhardingen tot een minimum te beperken. De toegang tot het perceel wordt beperkt tot max. 1 met een breedte van max. 4m.
- Max. 50% van de voortuin mag verhard worden.
- Voorbij het maximumgebouwenprofiel kan maximaal 20% van de oppervlakte worden ingenomen door overdekte en niet-overdekte constructies.
- Gevels mogen uitsluitend worden uitgevoerd in bakstenen in aardetinten. Een gedeeltelijke afwerking in een ander materiaal is toegelaten. De materiaalkeuze dient esthetisch en duurzaam verantwoord te zijn en harmonisch te passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.
- Een gebogen dak is niet toegelaten.
- Een bijgebouw is dienstig tot ondersteuning van de woonfunctie en mag niet aangewend worden voor wonen of als garagefunctie (garage/carport), noch de opvang van cliënteel in functie van een bedrijvigheid.
- Overdekte en niet-overdekte constructies zijn enkel toegelaten in de zone woongebied met landelijk karakter. Het is niet toegestaan de achterliggende zone te vertuinen.
- Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Reliëfwijzigingen worden toegestaan voor de toegang tot de woning en waarbij rekening wordt

gehouden met de aansluiting met aanpalende percelen. Een beperkte reliëfwijziging voor de verplichte bovengrondse infiltratievoorziening is ook toegelaten.

- Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden, tuinpaden, terras en opritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met gevarieerde groenaanplantingen. Een oprit dient zich te beperken tot de voor- en zijtuin en enkel in functie van wat noodzakelijk is voor het parkeren van wagens.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Waterweg afgeleverd op 26 juni 2024 na te leven met oa. onderstaande voorwaarden:
 - Er dient maximaal aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (2023) te worden voldaan.
 - Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde (natuurlijke) materialen. Uitzondering hierop zijn de noodzakelijke verhardingen die omwille van milieutechnische redenen of toegankelijkheidsvoorschriften niet in waterdoorlatende materialen mogen of kunnen aangelegd worden.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten.
- Elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in een collectief geoptimaliseerd gebied.
- Een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de (ver)bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar rioolaansluiting@riopact.be, info is beschikbaar op de website www.riopact.be.
- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.
- De woning moet worden uitgerust met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten.
- De woning moet op elk verdiep worden beveiligd met een optische rookmelder conform de voorschriften van het betreffende decreet.
- De aanvraag is niet onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een IIOA. Moest dit bij de effectieve aanvraag toch het geval zijn (vb. diepteboring, bronbemaling, ...), dan dient dit in éénzelfde vergunning te worden aangevraagd.

Ondertekening

Te Scherpenheuvel-Zichem, de

Vanwege het college:

De algemeen directeur,



Digitaal ondertekend
door Bruno Claes
Tijdstip 2024.09.12
17:46:08 +02:00

B. CLAES

De burgemeester,



Digitaal ondertekend
door Emmanuel Claes
Tijdstip 2024.09.11
16:32:47 +02:00

M. CLAES

Proces - verbaal van opmeting Stad Scherpenheuvel-Zichem / 3e Afd.

Eikeveldstraat

Sectie C, nr. 140 A

Stedenbouwkundig attest goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Scherpenheuvel - Zichem op 9/09/2024.
Ref. stad: M/2024

Opgemeten en in plan gebracht door
Véronique Peeters
Landmeter - expert

Op datum van: 25/09/24
B.V.B.A. Landmeterskantoor
Peeters - Torfs
Leuvensestraat 85
3200 Aarschot
Tel.: 016/56.68.30

Oppervlakte volgens meting:

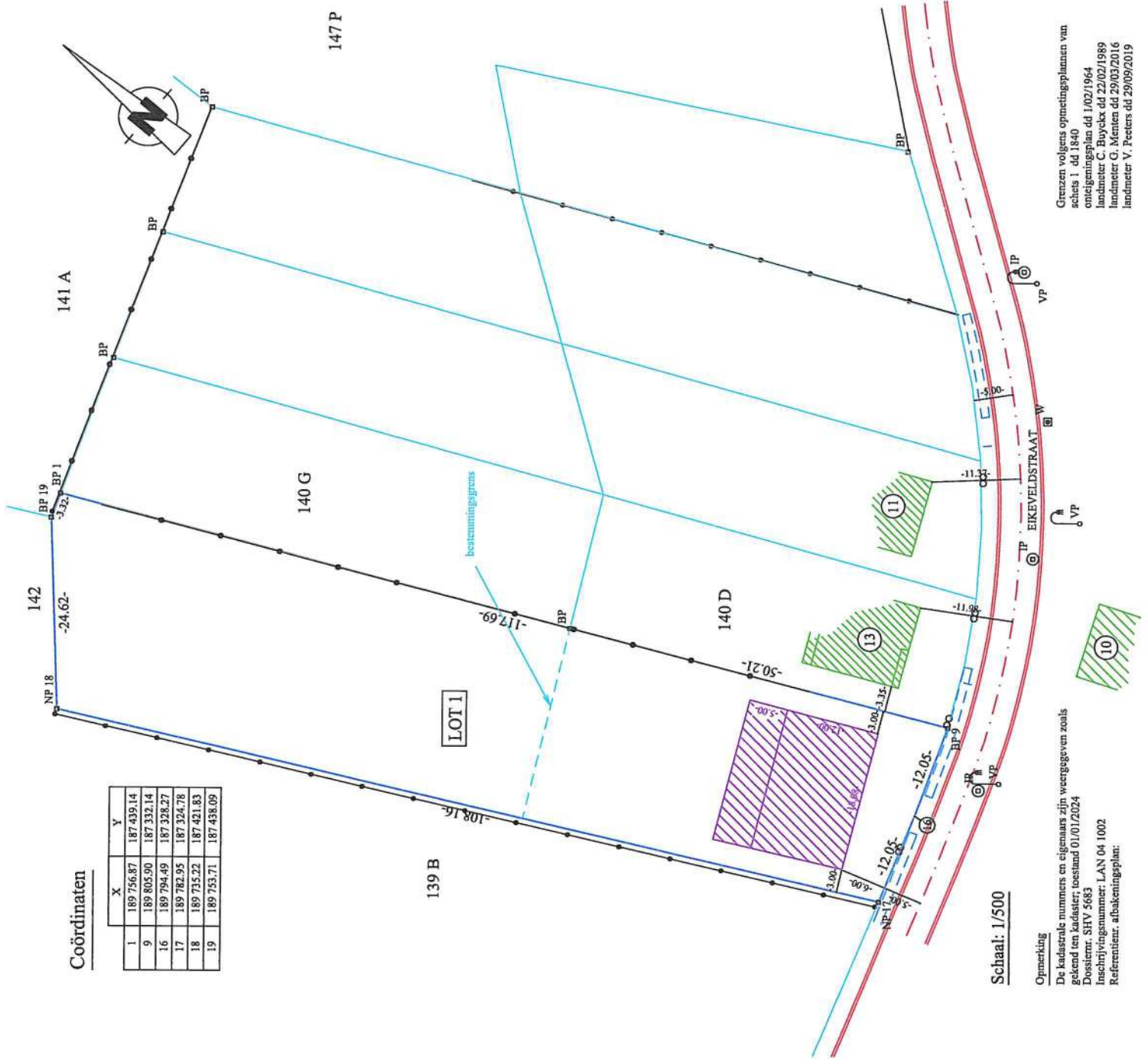
Lot 1	140 A	2890 m ²
-------	-------	---------------------

Legende

- NP nieuw geplaatste grenspaal
- BP bestaande grenspaal
- VP niet gematerialiseerd punt
- verlichtingspaal
- afsluiting
- zone voor hoofdbouw
- IP inspectieput
- W waterpijpe
- gracht
- huisaansluitpijpe

Beschrijving van de grenzen

1-9	lange bestaande afsluiting	plan van landmeter V. Peeters
9-16-17	niet gematerialiseerd	oneigeningsplan
17-18-19	niet gematerialiseerd	sethens 1 dd 1980
19-1	niet gematerialiseerd	plan van landmeter C. Buyckx



Coördinaten

	X	Y
1	189 756.87	187 439.14
9	189 805.90	187 332.14
16	189 794.49	187 328.27
17	189 782.95	187 324.78
18	189 735.22	187 421.83
19	189 753.71	187 438.09

Schaal: 1/500

Opmerking

De kadastrale nummers en eigenaars zijn weergegeven zoals gekend ten kadaster; toestand 01/01/2024
Doossier: SHV 5683
Inschrijvingsnummer: LAN 04 1002
Referentie: afbakeningsplan:

Grenzen volgens opmetingsplannen van
sethens 1 dd 1840
oneigeningsplan dd 1/02/1964
landmeter C. Buyckx dd 22/02/1989
landmeter G. Menten dd 29/03/2016
landmeter V. Peeters dd 29/09/2019