



Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant
(R.O.H.M.) - Ruimtelijke Ordening
Blijde Inkomststraat 103-105, 3000 Leuven
tel. (016) 24.96.11 - (016) 24.96.15
fax. (016) 22.00.68

ref. stedenbouw: 33/V/267-VBIJL - nu
uw ref. : A9715
behandelend ambtenaar: Mr. L. VAN NUFFEL
telefoonnummer : 016/24.96.51

Bijlage 1:

**Algemene stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij verkavelingsaanvraag:
(in vervanging van de voorgelegde)**

ingediend door **DE LEUS ROGER, GROTE APPELSTRAAT 39, 3150 HAACHT**
en betrekking hebbende op een perceel gelegen te **BOORTMEERBEEK (Hever), OLMENLAAN**
(sectie A nrs. 157 b)

1. BESTEMMING:

Op elke kavel kan één woongebouw worden opgericht met de eigen residentiële aanhorigheden. In zoverre de totale bruto bedrijfsoppervlakte maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, verharde buitenoppervlakten en terrassen niet inbegrepen inneemt kunnen bedrijvigheiden die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten.

2. GEBOUWEN:

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen; geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten.
In geval van gegroepeerde constructie moeten de schouwen minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel. Tevens kan er op de gemene perceelsgrens, waarop de gemene muur staat, deze muur doorgetrokken tot 3 m voorbij de achtergevel en over een maximale hoogte van 2,50 m.

Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als tuinhuis toegelaten. Het wordt ingeplant achter de bouwlijn van het hoofdgebouw, op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Het heeft een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale kroonlijsthoogte van 2,20 M.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggend wegpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°.

Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30 m² worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de achtergevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte.

Deze bijlage 1 maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Leuven,

Namens de Vlaamse minister bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening,
Voor G. Brouckmans, directeur,
De gemachtigde ingenieur,

R. NACKAERTS

28 NOV. 1997



Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant
(R.O.H.M.) - Ruimtelijke Ordening
Blijde Inkomststraat 103-105, 3000 Leuven
tel. (016) 24.96.11 - (016) 24.96.15
fax. (016) 22.00.68

ref. stedenbouw: 33/V/267-VBIJL - nu
uw ref. : A9715
behandelend ambtenaar: Mr. L. VAN NUFFEL
telefoonnummer : 016/24.96.51

Bijlage 2:

Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden gevoegd bij verkavelingsaanvraag:
(in vervanging van de voorgelegde)

ingediend door **DE LEUS ROGER, GROTE APPELSTRAAT 39, 3150 HAACHT**
en betrekking hebbende op een perceel gelegen te **BOORTMEERBEEK (Hever), OLMENLAAN**
(sectie A nrs. 157 b)

Deze bijlage heeft voorrang op de bijlage 1 en op het verkavelingsplan.

A. GEBOUWEN

1. Bestemming: - één ééngesinswoning op de kavels 1 t.e.m. 5;
- de complementaire bedrijvigheid is toegelaten;
- het gebouw wordt in open verband opgericht;
- het gebouw telt maximaal twee woonlagen.
2. Inplanting: - de bouwlijn ligt zoals voorgesteld op 't verkavelingsplan;
- alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse
perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan
- de bouwdiepte bedraagt max. 15 m op het gelijkvloers en max. 12 m op de verdieping
3. Gabarit: - de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en
de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 4 m $\pm$ 1,50 m;
- de helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45°
4. Materialen: Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen.

B. GEBOUWEN - bijgebouwen

Zie bijlage 1.

C. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

1. Reliefwijziging: - Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten.
2. Beplanting: - De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging
van de ruwbouwwerken.

Deze bijlage 2 maakt integrerend deel uit, samen met de bijlage 1, van het advies van de gemachtigde ambtenaar.
Leuven,

Namens de Vlaamse minister bevoegd voor
Ruimtelijke Ordening,
Voor G. Brouckmans, directeur,
De gemachtigde ingenieur,

R. NACKAERTS

28 NOV. 1997



Provincie Vlaams-Brabant
Arrondissement Leuven

VERKAVELINGSVERGUNNING Formulier J

Aanvraagnr.: A9715
Dossiernr. Stedenbouw 33.V.267

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **DE LEUS Roger**, met als adres **Grote Appelstraat 39, 3150 Haacht**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 26 juni 1997.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Olmenlaan en met als kadastrale omschrijving sectie A nr. 157 b (afd. 2).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld op datum van 7 april 1977 bij Koninklijk Besluit is woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

De verkavelingsaanvraag omvat:
de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.
Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen.
De gemeenteraad heeft in de zitting van 24 september 1997 het volgende beslist:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 juni 1997 tot 11 juli 1997, waarbij één gezamenlijke reactie of opmerking werd ingediend;

Deze opmerking werd als volgt geëvalueerd:

- 1- Ter hoogte van kavel 5 en over de volledige kavelbreedte een draai- en keerpunt te laten voorzien;
 - 2- De voorziene inplanting van de woningen op een afstand van 11m uit de as van de voorliggende weg voldoende te achten;
 - 3- De minimum afstand van 3m van de te bouwen woningen tot de perceelsgrenzen gunstig te adviseren, daar dit kadert in de optiek van het structuurplan Vlaanderen en het gemeentelijk structuurplan om kleinere kavels mogelijk te maken.
- Overwegende dat dezelfde materialen voor de uitbreiding van de weg gebruikt moeten worden
De gedeeltelijke wegverbreding van de Olmenlaan, zoals voorgesteld op het verkavelingsontwerp, goed te keuren.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

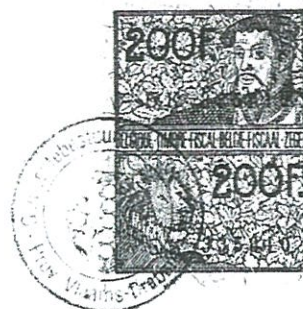
Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over over het wegtracé en de inplanting (minimale zijdelingse bouwvrije stroken).

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

De ontworpen kavels zijn gelegen in een woongebied volgens het gewestplan Leuven (07/04/1977).

De tracéwijziging ter verbreding van de voorliggende Olmenlaan werd in zitting van 24 september 1997 door de gemeenteraad goedgekeurd.

De totale verharde breedte van de rijweg dient wel op 5m gebracht te worden



Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 28 november 1997. **Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :**

Het te verkavelen terrein is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een woongebied. Het vormen van residentiële bouwpercelen, gelegen in een woongebied, is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. art. 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Tijdens de openbaarmaking werden er bezwaren ingediend door: Simone Swert; Reginald Van Aerschot; Marcel Vinck en Luc Van Dessel; en handeleden over het wegtracé en de inplanting (minimale zijdelingse bouwvrije stroken). Aan deze bezwaren, betreft het wegtracé, is tegemoet gekomen in de gemeenteraadsbeslissing dd. 24/09/1997. Wat betreft de minimale zijdelingse bouwvrije stroken, zijn de gebruikelijke van toepassing voor woningbouw in open bouworde. De gemeenteraad keurde in zitting van 24/09/1997 het nieuwe wegtracé goed. Gelet op de aangegeven verbintenis van de verkavelaar betreffende de grondoverdracht aan de gemeente.

Door de opgelegde vormgeving en materiaalgebruik zullen de gebouwen zich integreren in de omgeving. De inplanting van de in de verkaveling voorziene gebouwen brengt de goede ordening van het gebied niet in het gedrang mits:

- te voldoen aan de voorwaarde opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing dd. 24/09/1997.
 - de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) te eerbiedigen;
- Aldus GUNSTIG om bovenvernoemde redenen en onder de gestelde voorwaarden.

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

Gunstig. De ontworpen kavels zijn gelegen in een woongebied volgens het gewestplan Leuven(07/04/1977). De tracéwijziging ter verbreding van de voorliggende Olmenlaan werd in zitting van 24 september 1997 door de gemeenteraad goedgekeurd.
De totale breedte van de rijweg dient wel op 5m gebracht te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 december 1997 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

Het te verkavelen terrein is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in een woongebied. Het vormen van residentiële bouwpercelen, gelegen in een woongebied, is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven i.c. art. 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Tijdens de openbaarmaking werden er bezwaren ingediend door: Simone Swert; Reginald Van Aerschot; Marcel Vinck en Luc Van Dessel; en handeleden over het wegtracé en de inplanting (minimale zijdelingse bouwvrije stroken). Aan deze bezwaren, betreft het wegtracé, is tegemoet gekomen in de gemeenteraadsbeslissing dd. 24/09/1997. Wat betreft de minimale zijdelingse bouwvrije stroken, zijn de gebruikelijke van toepassing voor woningbouw in open bouworde. De gemeenteraad keurde in zitting van 24/09/1997 het nieuwe wegtracé goed. Gelet op de aangegeven verbintenis van de verkavelaar betreffende de grondoverdracht aan de gemeente.

Door de opgelegde vormgeving en materiaalgebruik zullen de gebouwen zich integreren in de omgeving. De inplanting van de in de verkaveling voorziene gebouwen brengt de goede ordening van het gebied niet in het gedrang mits:

- te voldoen aan de voorwaarde opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing dd. 24/09/1997.
 - de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) te eerbiedigen;
- Aldus GUNSTIG om bovenvernoemde redenen en onder de gestelde voorwaarden.

2° de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van van de gemeenteraad na te leven : Ter hoogte van kavel 5 en over de volledige kavelbreedte een draai- en keerpunt te laten voorzien. De totale breedte van de rijweg dient op 5m gebracht te worden.

3° Deze verkaveling wordt slechts uitvoerbaar indien de kavelaar voldoet aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het electriciteits-, gas- en teledistributienet, inbegrepen het ter beschikking stellen van grond of lokaal voor de kabine cfr. artikel 5 van bijlage V van de statuten van Iverlek;
Vooraleer de loten te koop te stellen:

- de gevraagde bijdrage ten bedrage van 80.000,-fr. vermeld in de brief dd. 17/07/1997 van de Intercommunale Iverlek te storten zoals gevraagd;
- de uitbreidingswerken van het waterleidingsnet uit te voeren op kosten van de verkavelaar;
- voor de 5 loten rioolaansluitingen te voorzien;
- de voorziene strook grond, gelegen langsheen de Olmenlaan gratis af te staan aan de gemeente;
- de totale breedte van de rijweg op 5m te brengen.

De verkaveling mag niet in fasen worden uitgevoerd

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 43 '4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 '2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 '1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 '4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Art. 55 '4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkoop of de verhuur wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Met verkoop zoals bedoeld in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld de nalatenschapsverdeling en de schenking met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

Art. 55 '6. Vóór de vervreemding, verhuur voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven; zij moeten eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

Art. 55 '7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

Art. 56 '4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

Art. 53 '1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Medodeling

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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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.

De Secretaris,
J. Smits

Voor het schepencollege:

Voor eensluidend afschrift,
Boortmeerbeek, 22 december 1997

De Burgemeester,
J. DeKeyser

De Secretaris,

J. Smits

De Burgemeester,

J. DeKeyser

