

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN ZITTING VAN 7 DECEMBER 2022

Aanwezig: Patrick Decat, burgemeester - voorzitter
Ludo Persoons, Marleen Merckaert, Ludo Van Paepegem, Kurt Penninck, schepenen
Kristof Andries, algemeen directeur

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

Verlenen van een omgevingsvergunning met voorwaarden voor het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in open verband op een perceel gelegen Heirbaan 35 en 35A.

874.4_VBV_2022.03

OMV_2022121135

Onderwerp

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Filip Branckaert met als contactadres Edingsesteenweg 119 bus B te 1755 Gooik, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 20 september 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 29 september 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Heirbaan 35 en 35A en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 451 B en (afd. 1) sectie A 451 C.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, kort omschreven gaat het over het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in open verband.

Regelgeving

Het decreet over het lokaal bestuur, artikel 56

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsdecreet)

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsbesluit)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Advies van de omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 1 december 2022.

2. Vastellen van de procedure

Bevoegde overheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de behandeling van de aanvraag, aangezien:

- de aanvraag geen Vlaams of provinciaal project betreft en evenmin betrekking heeft op een ingedeelde inrichting of activiteit van de eerste klasse.
- de aanvraag geen project betreft dat gelegen is op het grondgebied van twee of meer provincies of twee of meer gemeenten.

Procedure

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project komt in deze artikelen niet voor. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd. Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

3. Basisgegevens

Stedenbouwkundige voorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Het goed is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en is gelegen binnen de zone: woongebied met landelijk karakter, 50 m vanaf de rooilijn van de voorliggende rijweg. De rest is deels gelegen binnen de zone agrarisch gebied en deels gelegen binnen de zone landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het project bevindt zich evenwel volledig binnen de zone woongebied met landelijk karakter.

Voorschriften:

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

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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Ligging volgens het uitvoeringsplan en bijhorende voorschriften

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
Provinciale stedenbouwkundige verordening van 24 juni 2014 met betrekking tot verhardingen.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

4. Historiek

Op 20 november 2000 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (ref. gemeente 874.2.2000.22) afgeleverd voor een nieuwe verkaveling. Op 14 juli 2021 heeft het college kennis genomen van de verzaking aan de volledige verkaveling.

Op 8 september 2021 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning met voorwaarden (874.4_SHE_2021.068) afgeleverd voor het oprichten van een twee aaneengesloten halfopen woningen.

Op 2 februari 2022 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning met voorwaarden (874.4_SHE_2021.179) afgeleverd voor het inbuizen van de baangracht.

5. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Beschrijving van de plaats

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend. De bouwplaats is gelegen in een gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit ééngezinswoningen die in open verband zijn opgericht.

Het betrokken goed is akkerland. Op het links aanpalend perceel bevindt zich een ééngezinswoning opgericht in open verband, op normale afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen en op ruime afstand uit de as van de voorliggende rijweg. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich een ééngezinswoning opgericht in open verband, gelegen binnen een verkaveling.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet in het creëren van twee loten bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in open verband. Loten 3 en 4, gelegen in agrarisch gebied, worden uit de verkaveling gesloten. Bij de aanvraag zijn stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er worden geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten aangevraagd.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing op deze aanvraag.

6. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 oktober 2022 tot 10 november 2022.

7. Adviezen

Aan het Departement Landbouw en Visserij is advies gevraagd op 29 september 2022.

Aan de nutsmaatschappijen Proximus, Fluvius en De Watergroep is advies gevraagd op 29 september 2022.

8. Project-MER

Niet van toepassing op deze aanvraag.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

Het project is in overeenstemming met het voorschrift van het woongebied met landelijk karakter van het gewestplan.

b) Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste weg.

De bouwplaats is gelegen langsheen de Heirbaan (gemeenteweg), een voldoende uitgeruste weg.

Maximum volume bedrijfswoningen.

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen.

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Rooilijn en reservatiestrook

De werken bevinden zich achter de rooilijn van de voorliggende rijweg.

c) Watertoets

Overeenkomstig 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 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is voor zover de toekomstige constructies worden opgericht conform de geldende provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

d) Mer-screening

Het project betreft een stadsontwikkelingsproject, zoals opgenomen in bijlage III, 10. b) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

De aanvrager heeft de mogelijke effecten op de omgeving onderzocht aan de hand van een screening-formulier en vastgesteld dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

e) Natuurtoets

Het voorgesteld project heeft geen invloed op de natuur van de omgeving.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Het voorgesteld project heeft geen invloed op de erfgoedwaarde van de omgeving.

g) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Het voorgesteld project heeft een verwaarloosbare invloed op de mobiliteit van de omgeving door het voorzien van twee bijkomende ééngezinwoningen.

h) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing op deze aanvraag.

i) Scheidingsmuren

Niet van toepassing op deze aanvraag.

J) Milieuaspecten

Het voorgesteld project heeft geen invloed op het milieu van de omgeving.

k) Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar luidt als volgt:

Na het bekijken van de voorgestelde verkaveling, hebben we 2 belangrijke bezwaren :

- inkijk : De achtergevel van de woning op nr 33 heeft een heel groot raam in de leefruimte met zicht op de natuur. De nieuwe woning ernaast wordt voorzien op 20m van de as rijweg welk 7 m!!! verder is dan de bestaande woning, met dezelfde bouwdiepte, hogere kroonlijsthoogte en hoger t.o.v. staatsniveau. Concreet komt de woning dus 7 m dieper dan nr 33 en is de inkijk in de woning dus reëel. Ook het zicht op het "Landschappelijk Waardevol Agrarisch Gebied" wordt verstoord indien er op 3 m naast de perceelsgrens een gebouw komt veel dieper dan de bestaande woning (zicht op gevel ipv natuur).
- reliëfwijziging : Het perceel is zeer sterk hellend, dus hoe dieper op het perceel gebouwd wordt, hoe meer en verder het perceel dient opgehoogd te worden, terwijl ernaast slechts tot op 13 m mag worden opgehoogd. Een niveauverschil van 2m laten 'glooien' naar huidig maaiveld en dit op 3m breedte is zowel technisch als optisch bijna onmogelijk. Is het de bedoeling dat er een beek gevormd wordt tussen de percelen? Hoe meer 'verschil' in startpunt er is tussen de woningen, hoe meer impact op het reliëf en op de water afvloeiing. Terwijl dit in deze tijden nochtans een gevoelig punt is bij bouwaanvragen.

Behandeling van het bezwaar:

Het perceel van de bezwaarindiener is gelegen binnen een verkaveling met ref. 82.V.262. De voorgevelbouwlijn ligt op 12 m uit de weg. De bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers. Twee bouwlagen met zadeldak en met kroonlijsthoogte van 4 m +/- 0,5 m. Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten. Het goed zelf was voorheen gelegen in een verkaveling met ref. 82.V.339. De voorgevelbouwlijn ligt op 20 m uit de weg. De bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers. Twee bouwlagen met zadeldak en met kroonlijsthoogte van 4 m +/- 1,5 m. Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten als toegang tot de garage. Het verschil in bouwlijn tussen beide verkavelingen en de links gelegen woning is zeer groot. Het standpunt dat de voorgevels te ver uit de rijweg zijn voorzien is gerechtvaardigd. De aanvullingen van het terrein (reliëfwijzigingen) kunnen zich dan beperken tussen de berm van de straat en de breedte van de voorgevel van de toekomstige woningen.

I) Bespreking adviezen

Het Departement Landbouw en Visserij bracht op 18 november 2022 met referentie 2022_006384_v1 het volgende ongunstig advies uit:

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij. De voorgestelde verkavelingsaanvraag wordt gevraagd voor het oprichten van een open bebouwing op lot 1 & 2 met als bestemming ééngesinswoning of functies complementair aan het wonen. Het betrokken terrein is deels gelegen in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied. De loten 3 & 4 zijn voorzien ter hoogte van het achterliggend restant weiland van respectievelijk perceel 451b & 451c. Deze worden uit de verkaveling gesloten omdat zij gelegen zijn buiten de contour van het woongebied met landelijk karakter. In de verkavelingsvoorschriften wordt vermeld dat zij achteraf wel toegevoegd worden aan een aanpalend perceel zodoende het ingesloten karakter vermeden wordt.

Het te verkavelen perceel heeft een oppervlakte van 53a 65ca, waarvan een oppervlakte van ongeveer 19a75ca gelegen is in landelijk woongebied. Het departement Landbouw en Visserij stelt dat lot 3 en 4 een oppervlakte heeft van 33a 90ca. Deze oppervlakte kan dienst doen om als een agrarisch gebruik perceel te worden geactiveerd. Uit landbouwkundig standpunt is een opsplitsing van dit gedeelte van het terrein ongewenst en zorgt dit op zich voor een bijkomende versnippering van de open ruimte en zet ten slotte de deur volledig open tot vertuining van het agrarisch gebied. Het departement Landbouw en Visserij kan zich niet akkoord verklaren met de opsplitsing van het agrarisch gebied omdat 'het ingesloten karakter' zo vermeden wordt. Dit terrein is gelegen in een zone voor landbouw in de ruime zin en dient in deze context te worden beheerd. Het is aan de aanvrager om een erfdiensbaarheid te voorzien zodat dit 'restperceel' op een behoorlijke wijze kan ontsloten worden voor hedendaagse landbouwmachines en beheerd in functie van de vigerende basisbestemming.

Proximus bracht geen advies uit.

Fluvius bracht op 7 oktober 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit onder de vorm van een offerte met referentie 5000015269.

De Watergroep bracht op 30 september 2022 het volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:
Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- *een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel*
- *een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

m) Goede ruimtelijke ordening

Het verschil in bouwlijn tussen beide verkavelingen en de links gelegen woning is zeer groot. Rekening houdend met het reliëf van het terrein dat sterk hellend is naar de achterzijde toe en overwegende dat het perceel achter de rooilijn bijna 1 m lager ligt dan de berm van de straat is het aangewezen om de nieuwe woningen zo kort mogelijk bij de straatkant in te planten, op dezelfde bouwlijn als de rechts gelegen woning, op 13 m uit de weg, zijnde 7 m uit de rooilijn, zie aangepast verkavelingsontwerp.

De aanvullingen van het terrein (reliëfwijzigingen) kunnen zich dan beperken tussen de berm van de straat en de breedte van de voorgevel van de toekomstige woningen. Verdere reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.

Het achtergelegen deel grond gelegen in het agrarisch gebied dat uit de verkaveling wordt gesloten dient steeds bereikbaar te blijven voor het bewerken als landbouwgrond. Een doorgang naar het achterliggend perceel is noodzakelijk. Om het achterliggend perceel te kunnen bewerken met een landbouwvoertuig is een losweg noodzakelijk van 4 m langsheen de rechter perceelgrens. Om de losweg te bestendigen wordt de breedte van de voorgevels versmald met 2 m en wordt deze strook van 4 m langsheen de rechter perceelgrens uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van maximaal 4,5 m in geval van een hellend dak en maximaal 6,5 m in geval van een plat dak, vanaf de dorpel van het gelijkvloers en de dorpel van het gelijkvloers dient zich minimaal 30 cm boven het niveau van de straatas te bevinden. Aangezien het terrein lager ligt dan de rijweg, mag de vloerplas van de woning zich niet hoger bevinden dan 30 cm boven de rand van de rijweg ter hoogte van de ingang om verdere aanhoging van het terrein te vermijden.

De aanvraag voorziet in bijgebouwen in de zij- en achtertuin met een maximaal oppervlakte van 40 m², een maximale hoogte van 3,5 m opgericht op minstens 1 m van de perceelgrens en op minimaal 2 m en maximaal 30 m van de woning. De aanvraag voorziet eveneens in verhardingen en niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuin met een maximale oppervlakte van 80 m², op minstens 1 m van de perceelgrens en maximaal 30 m van de woning. Ook worden zowel open als gesloten afsluitingen toegelaten in de zij- en achtertuin tot een hoogte van 2 m.

Om het groene karakter binnen de verkaveling te behouden is het aangewezen om:

- De totale oppervlakte van alle overdekte constructies in de zij- en achtertuin dient beperkt te worden tot 4 m² per begonnen 100 m² perceel.
- De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuin dient beperkt te worden tot 8 m² per begonnen 100 m² perceel.
- De afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen of open afsluitingen.

De aanvraag voorziet in beperkte reliëfwijzigingen enkel in functie van de toegang, inplanting en de aanleg van het terras. De overgang tussen oorspronkelijk en gewijzigd maaiveld dient bij voorkeur te gebeuren in een flauw talud. Vanaf tuinpaden en terrassen dient er meteen weer aangesloten te worden naar het bestaande maaiveld. Reliëfwijzigingen zijn steeds verboden in een zone dichter dan 50 cm bij de eigendomsgrens (uitgezonderd rooilijn). In overeenstemming met de rechts gelegen verkaveling en toegestane afwijking in de stedenbouwkundige vergunning van de woning is enkel een aanvulling toegestaan tussen de berm van de straat en de breedte van de voorgevel van de toekomstige woningen. Verdere reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.

Rekening houdende met voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften en de hiervoor vermelde voorwaarden ter aanpassing van de voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften zal het verkavelingsconcept zich in de omgeving integreren en zal de verkaveling de goede ruimtelijke ordening en de aanleg van de plaats niet in het gedrang brengen.

Besluit

Artikel 1:

De aanvraag ingediend door de heer Filip Branckaert met als contactadres Edingsesteenweg 119 bus B te 1755 Gooik voor het creëren van twee kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in open verband, gelegen Heirbaan 35 en 35A en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 451 B en (afd. 1) sectie A 451 C, wordt vergund met voorwaarden.

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1° de volgende voorschriften, ter vervanging van de voorgelegde voorschriften, van de verkaveling worden toegekend:

A. Algemeen

Alle werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is conform het vrijstellingsbesluit en in onderstaande voorschriften niet worden uitgesloten of worden beperkt zijn toegestaan.

B. Bovenliggende aard : Gebouw

Oppervlakte

| Toelichting | Voorschrift |
|----------------------------|---|
| Dit hoeft geen toelichting | Op het verkavelingsplan is de zone voor het hoofdgebouw ingekleurd op 13 m uit de voorliggende wegas, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt maximum 15 meter op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. |

Volume, Nokhoogte, Kroonlijsthoogte, Dak uitvoering

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| Het gabarit wordt vastgelegd in overeenstemming met de gebouwen die zich in de onmiddellijke omgeving van het project bevinden. | De kroonlijsthoogte bedraagt 4,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m in het geval van een plat dak. Dak uitbouwen worden niet toegestaan. Deze afmetingen dienen gemeten ten opzichte van de dorpel van de gelijkvloerse vertrekken. De dorpel van de voordeur van de woning bevindt zich maximaal 30 cm boven de rand van de rijweg ter hoogte van de ingang. De dakhelling bedraagt maximaal 45° in geval van een hellend dak. Dakoversteken en balkons kunnen maximaal 50 cm uit het gevelvlak kragen. |

Type gebouw

| Toelichting | Voorschrift |
|--|---|
| <p>Binnen de verkaveling geeft wonen de hoofdtoon aan. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet splitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de VCRO. Woningsplitsen is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op "wonen". De woontypologie tracht zich maximaal in te passen in haar omgeving.</p> | <p>Enkel een ééngezinswoning, met inbegrip van zorgwonen worden toegelaten.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrij beroep, kantoorfunctie en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">• de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie,• de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale oppervlakte van 100 m²,• handel, horeca en ambacht worden uitgesloten,• de complementaire functie is niet-verkeer genererend en mag geen hinder veroorzaken die de draagkracht van de woonzone overschrijdt. <p>Open bebouwing met maximum 2 woonlagen, kamers in het dakvolume zijn toegelaten.</p> |

Materiaalgebruik

| Toelichting | Voorschrift |
|--|--|
| <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> | <p>Gevelmaterialen: Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw, moeten worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> |

Inplanting

| Toelichting | Voorschrift |
|-----------------------------------|---|
| <p>Dit hoeft geen toelichting</p> | <p>De bouwlijn ligt zoals aangepast op het verkavelingsplan.</p> <p>Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de perceelgrenzen zoals aangepast op het verkavelingsplan.</p> |

C. Bovenliggende aard : Voortuinstrook

Verharding

| Toelichting | Voorschrift |
|--|--|
| <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet worden nageleefd.</p> | <p>Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximaal de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot de woning.</p> |

Groenaanleg

| Toelichting | Voorschrift |
|--|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Tussen de rooilijn en de bouwlijn, en de zijtuin, wordt minimaal de helft van deze oppervlakte aangelegd met groenaanplantingen. |

Constructies

| Toelichting | Voorschrift |
|---|---|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Er zijn geen constructies toegestaan, behoudens van vergunning vrijgestelde constructies. |

D. Bovenliggende aard : Vrijstaande handelingen in de tuinzones, zij- en achtertuinstrook Verharding

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet worden nageleefd. | De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuin dient beperkt te worden tot 8 m ² per begonnen 100 m ² perceel. De verharding geschiedt in waterdoorlatende materialen of met een brede voeg of waterdichte vlakken waarbij het water afvloeit richting een niet verharde zone en waarbij er geen hinder voor de aanpalende eigenaars wordt gerealiseerd. |

Groenaanleg

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De provinciale verordening hemelwater moet worden nageleefd. | In de zone voor koeren en tuinen dient de tuin voornamelijk aangelegd te worden met groenaanplantingen met uitzondering voor de aanleg van de noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en terras. |

Constructies

| Toelichting | Voorschrift |
|--|---|
| Het bouwvolume en de bouwhoogte van de bijgebouwen worden beperkt zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling. | De totale oppervlakte van alle overdekte constructies in de zij- en achtertuin dient beperkt te worden tot 4 m ² per begonnen 100 m ² perceel, met een maximale hoogte van 3,5 m. |

Afsluitingen op de perceelgrens

| Toelichting | Voorschrift |
|--|---|
| Om voldoende privacy te kunnen garanderen op de betrokken percelen worden er voldoende opties geboden die behoren tot de normale tuinrichtingen. | De perceelafsluiting bestaat uit levende hagen of paal met draad. |

Andere voorschriften voor de tuinzones

| Toelichting | Voorschrift |
|--|---|
| Het ontwerp dient zich maximaal in te passen in het aanwezige reliëf. Reliëfwijzigingen dienen dan ook tot een minimum beperkt te blijven. | Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot de voortuin, niet meer dan de gevelbreedte van de woning. |

2° de voorwaarden gevoegd bij de adviezen van de nutsbedrijven stipt na te leven.

3° te voldoen aan de van toepassing zijnde reglementeringen van de nutsbedrijven.

4° de kosten te dragen voor de noodzakelijke uitbreidingen zoals opgelegd door de nutsbedrijven.

5° de verkavelaar kan pas overgaan tot vervreemding van de loten nadat het goed bouwrijp is gemaakt en nadat alle nodige betalingen met betrekking tot de reglementeringen van de nutsbedrijven zijn gebeurd (betalingsbewijs van de desbetreffende instantie dient in het bezit te zijn van de gemeente).

Vooraleer tot vervreemding over te gaan dient de instrumenterende ambtenaar, conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bezit te zijn van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan.

7° de zone van het openbaar domein gelegen voor de rooilijn (de rijweg, het voetpad en/of de berm) dient volledig vrij te blijven van beplanting (met uitzondering van gazon) of vaste constructies (zoals brievenbussen, verhardingen, trappen, voortuinmuren, keermuren, ...).

Artikel 3:

De huisnummers worden als volgt toegekend:

| | | |
|-------|--------------|----------------|
| Lot 1 | Heirbaan 35A | Open bebouwing |
| Lot 2 | Heirbaan 35 | Open bebouwing |

Artikel 4:

Het college van burgemeester en schepenen zendt een afschrift van deze beslissing aan de aanvrager en aan de adviesverlenende instanties.

Artikel 5:

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102.

§ 1.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3.

Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4.

Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5.

Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

§ 6.

De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 104.

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd. Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

Als de aanvraag in eerste administratieve aanleg overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;
- 2° het beroep is ingegeven door:
 - a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
 - b) een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^[1]^[2]
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[1]^[2]
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

De dossiertaks bedraagt 100 euro en dient op rekening van de provincie te worden overgemaakt.

- IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "RMT-VGN-Galmaarden + naam beroepsindiener

U voegt het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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 omgevingsvergunning. 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.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

Kristof Andries
algemeen directeur

Patrick Decat
burgemeester - voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

Kristof Andries
algemeen directeur

Patrick Decat
burgemeester - voorzitter