

## OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraagnr.: 202111

Omgevingsnummer: OMV\_2021045843

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Jan en Mieke Quintyn - Vanderveken wonende te Hoogstraat 47 te 1861 Meise, Patrick en Nancy Van Assche - Steenackers wonende te Klein Holland 34 te 1840 Londerzeel en Steffen en Lore Thielemans - Tilley wonende te Kloosterstraat 11/1 te 1745 Opwijk, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 21 maart 2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 april 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie E 411 S2, (afd. 1) sectie E 411 R2, (afd. 1) sectie E 411 V2 en (afd. 1) sectie E 411 T2.

Het betreft een aanvraag tot **wijzigen van de verkaveling : vergroten bouwdiepte op de verdieping**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en motiveert de beslissing als volgt:

### **1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

#### **1.1. Ligging**

##### **1.1.1. Gewestplan**

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

##### **1.1.2. APA/BPA/RUP**

Niet van toepassing

##### **1.1.3. Verkaveling**

De aanvraag is gelegen in een niet- vervallen verkaveling gekend onder referentie OMV\_2019151639 (2019\_17) en goedgekeurd op 30.03.2020.

##### **1.1.4. Verordeningen**

1. Bouwverordening betreffende het ophogen van terreinen dd. 22.10.2002, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dd. 03.06.2003.

2. Gemeentelijke bouwverordening betreffende de lozing van het huishoudelijk afvalwater, de aansluiting van de openbare riolering en de afkoppeling en het hergebruik van het hemelwater dd. 28.09.1999.

3. Provinciale bouwverordening inzake afkoppeling, hergebruik, infiltratie en buffering van het hemelwater, van toepassing op de stedenbouwkundige aanvragen ingediend na 24.05.2004.

4. Gewestelijke bouwverordening inzake afkoppeling, hergebruik, infiltratie en buffering van het hemelwater.

5. Provinciale verordening van overwelden van grachten, baangrachten en niet- geklasseerde waterlopen dd. 17.10.2006 (BS 28.02.2007) gewijzigd 19.12.2012 (BS 15.01.2013)

6. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dd. 05.06.2009 (trad in werking 01.03.2010) en latere wijzigingen.

7. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband dd. 09.06.2017 (trad in werking 21.07.2017)

#### **1.1.5. Richtlijnen en omzendbrieven**

- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.
- De omzendbrief van 8 juli 2016 - vervanging van bijlage I, Positieve lijst, bij omzendbrief RO/2006/01 betreffende het afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van installatie voor mestbehandeling en vergisting.
- De omzendbrief van 7 mei 2010 - Ruimtelijk beleid binnen d herbevestigde agrarische gebieden.
- De omzendbrief van 19 juni 1991 - Bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde- Asse
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 28 april 2000 tot bepaling van de categorieën van bedrijven waarvoor en de gebieden waarbinnen artikel 5.6.7, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet kan worden toegepast.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en latere wijzigingen tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 en latere wijzigingen tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 en latere wijzigingen inzake de minimale weguitrusting.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5° artikel 4.4.7 §2, en artikel 4.7.1 §2, tweede lid, van de VCRO (algemeen belang)

## **2. HISTORIEK**

Op deze 3 percelen werd door het college dd. 30.03.2020 een niet- vervallen verkaveling voorwaardelijk toegekend onder referentie OMV\_2019151639 (2019\_17). Als voorwaarde werd opgelegd dat:

- **Het advies van de provincie te strikt te volgen.**
- **Het aangepast grafisch plan met aanduiding van de ruimingszone te respecteren.**
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé- verkavelingen, sociale verkavelingen, industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be)
- voordat de loten in de verkaveling kunnen verkocht of bebouwd worden dienen de kosten van de nutsmaatschappijen betaald te zijn. De aanvrager levert het bewijs van betaling.
- er wordt pas een verkoopsattest (op verzoek) afgeleverd indien aan alle voorwaarden werd voldaan. De verkavelaar levert alle bewijzen.
- de aangepaste voorschriften te respecteren (zie tabel)

## **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

### **3.1. Beschrijving van de omgeving en bouwplaats**

De aanvraag is gelegen op wandelafstand van de hoofdkern Londerzeel. De onmiddellijke omgeving (Damveld) wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk ééngezinswoningen type open bebouwing.

### **3.2. Beschrijving van de inrichting/bedrijf**

Niet van toepassing

### **3.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

De aanvraag voorziet in het bijstellen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, meerbepaald de wijziging de verkavelingsvoorschriften van de niet-vervallen verkaveling dd. 30.03.2020 toegekend onder referentie OMV\_2019151639 (2019\_17).

In hoofdzaak veranderen twee zaken:

1. De eigenaars van de drie loten wensen enerzijds het schuine dak op het eerste verdiep (dat 12.00m diep en 6.00m hoog kan zijn) te vervangen door een verplicht plat dak. Een niet-verplicht tweede verdiep met plat dak binnen de 45°-regel (te bouwen binnen eerste 12.00m) en maximaal 24m<sup>2</sup> kan op het platte dak van het eerste verdiep ook gecreëerd worden. De privacy van de burens moet gerespecteerd worden.
2. De bouwdiepte op de verdieping deels te verhogen van 12.00m naar 15.00m. Deels betekent dat slechts 60% mag ingevuld worden van deze verruimde bouwdiepte. Er kan wel gekozen worden of deze 60% wordt ingevuld in de eerste 3.00m vanaf de voorgevel of in de laatste 3.00m.

In de aanvraag worden de twee wijzigingen als volgt beschreven:

#### **• DAKUITVOERING:**

##### **Bestaande voorschrift:**

De keuze van de dakvorm is vrij tot op een bouwdiepte van 12,00m; hellend, plat of een combinatie ervan. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De aanbouw achteraan, voorbij de bouwdiepte van 12 meter, wordt afgewerkt met een plat dak. Het platte dak mag niet ingericht worden tot dakterras.

##### **Toelichting:**

Er zijn verscheidene dakvormen in de omgeving aanwezig.

Gezien het wenselijk is om het dakvolume te beperken kan er een volume met plat dak worden voorzien dat valt binnen de contouren van een hellend dak met dakvlakken van 45° tot op een diepte van 12 m.

##### **Nieuw voorschrift:**

Een plat dak tot op 12 m. diepte is verplicht.

Er kan een extra volume op het dak van de eerste verdieping worden voorzien met een maximale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>. Dit volume heeft een plat dak en dient te vallen binnen het volume van een hellend dak met 2 hellende dakvlakken van 45°. De overige m<sup>2</sup> plat dak boven de eerste verdieping mogen niet ingericht worden tot dakterras. Eveneens dient rekening gehouden te worden met de inkijk en privacy van buurtbewoners.

#### **• INPLANTING:**

##### **Bestaande voorschrift:**

De bouwlijn, maximale bouwdiepte en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn aangeduid op het verkavelingsontwerp. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping.

De afstand tussen de bouwlijn en de rooilijn bedraagt 7 meter.

De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimaal 3 meter breed.

##### **Toelichting:**

Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling. De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de minimale breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken. De bouwlijn ligt op dezelfde hoogte als woning nr. 17.

##### **Nieuw voorschrift:**

De bouwlijn, maximale bouwdiepte en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn aangeduid op het verkavelingsontwerp. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers. **Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte eveneens 15 m voor 60% van de totale**

**bouwbreedte voorbij 12 m. bouwdiepte. De uitsparing (40% van de totale bouwbreedte x 3 m. diepte) mag zowel aan straatzijde als aan tuinzijde worden voorzien. In beide zijgevels mogen omwille van privacy geen raamopeningen worden voorzien voorbij 12m. bouwdiepte.**

De afstand tussen de bouwlijn en de rooilijn bedraagt 7 meter.

De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimaal 3 meter breed.

### **3.4. Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

Niet van toepassing

### 3.5. Beschrijving van het onlosmakelijk verbonden karakter van de vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen en de vergunningsplichtige exploitatie van de ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten

Niet van toepassing

## 4. OPENBAAR ONDERZOEK- RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 19 april 2021 tot 18 mei 2021.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar

### Behandeling van de bezwaren:

*Bezwaar 1 - Datum 17 mei 2021*

#### **Inhoud van het bezwaar**

Bezwaar wegens de gevolgen voor bezonning enerzijds (meer schaduw door een hoog volume) en voor privacy (inkijk van ramen in zijgevel, in de extra 3 meter achteraan, maar ook in het laatste gedeelte tot 12 meter diep) anderzijds.

### **Behandeling door omgevingsambtenaar:**

**Het bezwaar behandelt twee punten:**

1. **Inkijk door extra bouwdiepte op verdieping (15.00m ipv 12.00m).** Er kan via een eenvoudige stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd worden dat er in dit deel van de zijgevel (tussen meter 12.00 en meter 15.00 op de verdieping) geen gevelopeningen mogen voorzien worden, die inkijk veroorzaken. Dit staat door de aanvragers reeds zelf beschreven in de stedenbouwkundige voorwaarden.

In het deel ervoor (eerste 12.00m) is dit binnen de huidige voorschriften reeds mogelijk en is algemeen gebruikelijk bij open bebouwingen, dus deze opmerking heeft weinig zin. Er worden dus geen bijkomende voorwaarden opgelegd voor het eerste deel (van meter 0.00 tot meter 12.00).

Het bezwaarschrift wordt bijgevolg niet weerhouden.

2. **Meer schaduw door hoger volume.** Dit is niet volledig correct, de betrokken eigenaar heeft dit aangetoond. Enerzijds is het dakvolume enorm verkleind (driehoek van 12.00m diep en 6.00m (36m<sup>2</sup>) hoog wordt vervangen door beperkte volumes in het zijgevelvlak van 3.00m x 3.00m en 3.00m x 6.00m). Tevens is dergelijke bebouwingswijze reeds aanwezig in de omgeving (rechterbuur en verderop in Damveld). In deze omgeving gaan de voorgestelde aangepaste bouwvolumes minder storen dan de oorspronkelijke meer klassieke bouwvolumes. Dit bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

## 5. ADVIEZEN

1. Het project werd niet voorgesteld aan de GECORO.
2. Op 14.04.2021 werd advies gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Op 25.05.2021 werd volgend ongunstig advies verleend.

Betreft: Londerzeel - aanvraag tot omgevingsvergunning op naam van Van Troyen.  
Verkavelingswijziging - Damveld 11-13-15, Londerzeel - B6013 Molenbeek  
Wateradvies: ongunstig wateradvies

Wij verwijzen naar uw adviesaanvraag van 14 april 2021 op naam van Van Troyen voor het wijzigen van de bestaande goedgekeurde verkaveling, met name het wijzigen van de bouwdiepte op de verdieping van 15 meter in plaats van 12 meter. De aanvraag heeft betrekking op de percelen gelegen Damveld 11-13-15 te Londerzeel, kadastraal gekend als 23045E0411/00S002, 23045E0411/00V002, 23045E0411/00T002 en 23045E0411/00R002.

Overeenkomstig artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, wordt volgend wateradvies verstrekt.

Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt verzameld in de Molenbeek, een geklasseerde waterloop van de tweede categorie, met waterloopnummer B6013. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het

voorwerp van de aanvraag gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, waarbij zowel de Kleine Molenbeek (oeverzone/tuinzone) als het Damveld (openbare weg) gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. Het risico op overstroming is afkomstig vanuit de waterloop.

Overeenkomstig de pluviale overstromingskaart liggen de toekomstig op te trekken woningen op de loten 1, 2 en lot 3 in overstromingsgevoelig gebied. Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, heeft het voorwerp van de aanvraag, met name het wijzigen van de bouwdiepte, geen relevant effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen en/of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden.

De gevraagde wijziging heeft betrekking op een eerder goedgekeurde verkaveling gekend in het omgevingsloket als OMV\_2019151639.

Eén van de voorwaarden die geformuleerd werd in de afgeleverde omgevingsvergunning was de aanduiding van de wettelijke ruimingszone die gerespecteerd dient te worden, aangevuld met de voorwaarden opgelegd door de provincie. Dit plan inclusief de specifieke voorschriften werd toegevoegd bij de toenmalige beslissing maar ontbreekt in de huidige aanvraag.

De huidige aanvraag houdt geen rekening met bovenvermelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen: het oorspronkelijk, onaangepaste plan werd bij de wijzigingsaanvraag gevoegd. Hierop ontbreekt opnieuw de vijfmeterzone langsheen de Molenbeek.

Wij verwijzen naar ons oorspronkelijk ongunstig advies 2020\_0003\_WAT met de door de provincie opgelegde voorwaarden met betrekking tot het grafisch plan en de verkavelingsvoorschriften, toegevoegd als bijlage.

Gelet op voorgaande bemerkingen en de hieraan gelinkte voorwaarden, kan het voorwerp van de aanvraag niet als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Onder huidige vorm is het voorwerp van de aanvraag niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018. De verkavelingswijziging wordt bijgevolg onder zijn huidige vorm ongunstig geadviseerd. Een aangepaste aanvraag dient rekening te houden met de afgeleverde omgevingsvergunning van de gemeente Londerzeel, meer bepaald met betrekking tot het aangepast grafisch plan met ruimingszone en voorwaarden opgelegd door de provincie.

#### ***Private erfdienstbaarheden/ voetwegen***

Op de plannen werden geen erfdienstbaarheden aangeduid.

### **6. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER**

#### **6.1. Planologische toets**

De aanvraag is wat betreft de functie verenigbaar met de bovenbetreffende bepalingen, (uitgezonderd uiteraard de verkaveling).

De aanvraag wijkt dus niet af.

#### **6.2. Watertoets**

Het terrein is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. (zie advies provincie)

#### **6.3. MER-screening**

Niet van toepassing

#### **6.4. Rioleringsluik**

- Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied waar de riolering dient aangelegd door de gemeente. **OPGELET : In deze zone dient zowel het septisch afvalwater als het vuil water (douche, lavabo, bad, keuken, ...) afgevoerd te worden via de septische put.**

- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering houdende bepalingen van rechten en plichten van de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement dat sinds 1 juli 2011 van toepassing is, moet een aansluiting op de riolering gekeurd worden in de volgende gevallen:

1° voor de eerste ingebruikname; namelijk in het kader van de realisatie van een nieuwe aansluiting op de riolering;  
2° bij belangrijke wijzigingen;

## **6.5. Decretale beoordelingselementen**

### **6.5.1. Uitgeruste weg**

De aanvraag heeft als hoofdfunctie "wonen", en dient bijgevolg aan een bestaande, voldoende uitgeruste weg te liggen. De voorliggende weg voldoet aan deze bepaling.

### **6.5.2. Maximum volume bedrijfswoningen**

Niet van toepassing

### **6.5.3 Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen**

Niet van toepassing

### **6.5.4. Rooilijn en reservatiestrook**

Het goed van de aanvraag is niet getroffen door de rooilijn. De aanvraag is niet gelegen in een reservatiestrook.

Wel is er een erfdienstbaarheid op het perceel in functie van het onderhoud van de achterliggende provinciale beek. (Zie advies provincie Vlaams Brabant)

## **6.6. Noodzaak tot kleinhandelsvergunning**

Niet van toepassing

## **6.7. Natuurtoets**

Niet van toepassing

## **6.8. Erfgoed en archeologietoets**

Het goed staat niet vermeld op een lijst van de waardevolle gebouwen, is niet beschermd en valt niet in een beschermd landschap/dorpsgezicht.

## **6.9. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing

## **6.10. Milieuaspecten**

Niet van toepassing

## **6.11. Goede ruimtelijke ordening**

### **a) Functionele inpasbaarheid**

De gebouwen -die wordt opgericht in het kader van deze aangepaste verkavelingsvoorschriften- passen zich beter in de bestaande straatwand in dan de gebouwen, die volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zouden opgericht worden. Het gabarit van de bestaande eengezinswoningen in open bebouwing in deze omgeving wordt meer gerespecteerd.

### **b) Mobiliteitsimpact**

Gezien het nog steeds om 3 ééngesinswoningen betreft is de mobiliteitsimpact verwaarloosbaar en niet verhoogd.

### **c) Schaal**

De schaal van de woningen -gezien vanop de straat- zal duidelijk verkleinen, door het wegnemen van het dakvolume. Inhoudelijk verkleint het volume ook beperkt tov de oorspronkelijke maximale bebouwing.

### **d) Ruimtegebruik, dichtheid en ruimtelijk rendement**

Het gebouw kan nog meer dan ervoor opgevat zijn als een compact geheel en belast dus het perceel op een minimale wijze. De bouwdichtheid is niet afwijkend van deze van de bebouwing van de omgeving.

### **e) Visueel- vormelijke elementen**

De gevelmaterialen blijven dezelfde.

Deze materialen zijn in overeenstemming met de algemeen binnen de gemeente

aanvaarde gevelmaterialen en passen binnen de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft.

**f) Cultuurhistorische aspecten**

Londerzeel is een watergevoelige gemeente. De voorziene erfgoedbaarheid is bijgevolg van cruciaal belang.

**g) Bodemreliëf**

De aanvraag heeft geen of nauwelijks impact op het bodemreliëf.

**h) Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid**

De hinderaspecten werden behandeld in het hoofdstuk van het openbaar onderzoek. De hinder zal zeker niet verhogen. Integendeel, de vormgeving van de woningen in de omgeving wordt meer overgenomen (volume met 2 bouwlagen en plat dak, plaatselijk een teruggetrokken derde bouwlaag).

**CONCLUSIE**

**Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, voor zover er aan de vermelde voorwaarden wordt voldaan.**

Als voorwaarde wordt opgelegd:

- **Het advies van de provincie te strikt te volgen.**
- **Het aangepast grafisch plan met aanduiding van de ruimingszone te respecteren.**
- De aangepaste stedenbouwkundige voorschriften te respecteren.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 JUNI 2021 DE OMGEVINGSVERGUNNING AF TE LEVEREN :**

Als voorwaarde wordt opgelegd:

**Het advies van de provincie te strikt te volgen.**

**Het aangepast grafisch plan met aanduiding van de ruimingszone te respecteren.**

De aangepaste stedenbouwkundige voorschriften te respecteren.

**Verval van de omgevingsvergunning – 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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.

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

#### **Artikel 52. (...)**

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;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**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;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.



**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

#### **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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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.

**Er is een dossiertaks verschuldigd is bij het indienen van een beroep bij de deputatie tegen een beslissing in eerste aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering. Dit bedrag is decretaal vastgelegd op 100,00 euro.**

**Het is bijgevolg noodzakelijk om aan deze tekst ook het rekeningnummer van de provincie en de verplichte mededeling toe te voegen.**

**De tekst luidt als volgt:**

**De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:**

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

#### **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.

Vanwege het schepencollege:

De algemeen directeur

De burgemeester,

Henk Vertonghen

Conny Moons

# SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

## LOT : 1-2-3

### Gebouw

#### Oppervlakte

| Toelichting   | Voorschrift        |
|---|--------------------|
| De oppervlakte van het gebouw omvat de terreininname op het maaiveldpeil. | Blijft ongewijzigd |

#### Nokhoogte

| Toelichting   | Voorschrift        |
|---|--------------------|
| De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middenpunt van de nok tot de bovenkant van de inkomdorpel. | Blijft ongewijzigd |

#### Kroonlijsthoogte

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de bovenkant van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de zone tot een bouwdiepte van 12 meter en de aanbouw-zone voorbij de bouwdiepte van 12 meter. | <p>De maximale kroonlijsthoogte tot aan de maximaal toegestane bouwdiepte bedraagt 6,50 meter.</p> <p>Op de verdieping bedraagt de maximale kroonlijsthoogte voor 60% van de totale bouwbreedte voorbij 12 meter eveneens 6,50 meter.</p> <p>Voor de uitsparing (40% van de totale bouwbreedte x 3 m. diepte) bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,60 meter.</p> |

#### Dakuitvoering

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| Er zijn verscheidene dakvormen in de omgeving aanwezig.<br>Gezien het wenselijk is om het dakvolume te beperken kan er een volume met plat dak worden voorzien dat valt binnen de contouren van een hellend dak met dakvlakken van 45° tot op een diepte van 12 m. | <p>Een plat dak tot op de maximale toegestane bouwdiepte is verplicht.</p> <p>Er kan een extra volume op het dak van de eerste verdieping worden voorzien <b>binnen de eerste 12.00m</b> met een maximale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>. Dit volume heeft een plat dak en dient te vallen binnen het volume van een hellend dak met 2 hellende dakvlakken van 45°. De overige m<sup>2</sup> plat dak boven de eerste verdieping mogen niet ingericht worden tot dakterras. Eveneens dient rekening gehouden te worden met de inijk en privacy van buurtbewoners.</p> |

#### Type gebouw

| Toelichting  | Voorschrift        |
|--|--------------------|
| Het type gebouw betreft de bouwtypologie. Er werd rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving. | Blijft ongewijzigd |

#### Materiaalgebruik

| Toelichting   | Voorschrift        |
|---|--------------------|
| De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking, is beperkt tot de aanwending van kwaliteitsvolle materialen. | Blijft ongewijzigd |

### **Inplanting**

| Toelichting  | Voorschrift  |
|--|--|
| Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling. De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de minimale breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken. De bouwlijn ligt op dezelfde hoogte als woning nr. 17. | De bouwlijn, maximale bouwdiepte en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn aangeduid op het verkavelingsontwerp. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op het gelijkvloers.<br>Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte eveneens 15 m voor 60% van de totale bouwbreedte voorbij 12 m. bouwdiepte. De uitsparing (40% van de totale bouwbreedte x 3 m. diepte) mag zowel aan straatzijde, tuinzijde als zijzijde worden voorzien.<br>In beide zijgevels mogen omwille van privacy geen raamopeningen worden voorzien voorbij 12 m. bouwdiepte.<br>De afstand tussen de bouwlijn en de rooilijn bedraagt 7 meter.<br>De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimaal 3 meter breed. |

### **Aantal bouwlagen**

| Toelichting   | Voorschrift        |
|---|--------------------|
| Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag. | Blijft ongewijzigd |

### **Ondergronds gedeelte**

| Toelichting  | Voorschrift        |
|--|--------------------|
| Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelders, bergingen, garages en eventueel de toegang en inkom naar een bel-étage verdieping. | Blijft ongewijzigd |

### **Uitbouw (veranda, carport)**

| Toelichting   | Voorschrift        |
|---|--------------------|
| Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht. | Blijft ongewijzigd |

### **Terrassen**

| Toelichting                | Voorschrift        |
|----------------------------|--------------------|
| Terrassen zijn toegelaten. | Blijft ongewijzigd |

### **Andere voorschrift voor het gebouw**

| Toelichting  | Voorschrift        |
|--|--------------------|
| - aanvullende bestemmingen aan de woonbestemming<br>- samenvoeging van loten | Blijft ongewijzigd |

## **Voortuinstrook**

### **Verharding**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Toelichting  | Voorschrift        |
| De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...). | Blijft ongewijzigd |

### **Groenaanleg**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... | Blijft ongewijzigd |

### **Constructies**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn. | Blijft ongewijzigd |

## **Zijtuinstrook**

### **Verharding**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning). | Blijft ongewijzigd |

### **Groenaanleg**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... | Blijft ongewijzigd |

## **Achtertuintrook**

### **Groenaanleg**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... | Blijft ongewijzigd |

### **Constructies**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| De constructies kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of garage .... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van kroonlijst. | Blijft ongewijzigd |

## **Afsluitingen op de perceelsgrens**

### **Materiaal**

|  |                    |
|--|--------------------|
| Toelichting  | Voorschrift        |
| De materiaalkeuze van de afsluitingen wordt beperkt. | Blijft ongewijzigd |

### **Uitvoering**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn | Blijft ongewijzigd |

|  |  |
|--|--|
| voldoende hoge afsluitingen gewenst voor de privacy. |  |
|--|--|

**Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

**Andere voorschriften voor de tuinzones**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Toelichting   | Voorschrift        |
| Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen. | Blijft ongewijzigd |