

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING VAN : 8 OKTOBER 2019

Aanwezig : Patrick Decat, Burgemeester
Ludo Persoons, Marleen Merckaert, Ludo Van Paepegem, Schepenen
Kurt Penninck, schepen - Voorzitter OCMW
Kristof Andries, Algemeen directeur

Ref. 874.4_VBV_2019.05

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET CREËREN VAN VIER KAVELS BESTEMD VOOR HET OPRICHTEN VAN ÉENGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN VERBAND OP EEN GOED GELEGEN GROENSTRAAT 12: VOORWAARDELIJKE VERGUNNING

HET COLLEGE,

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur, artikel 56;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

Projectnummer omgevingsplatform: OMV_2019057957

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Peter Desmecht, namens p/a Plaatsstraat 130 te 1570 Galmaarden, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 4 mei 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 mei 2019.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als adres Groenstraat 12 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie C 62/2 R, (afd. 3) sectie C 62 E, (afd. 3) sectie C 62 D, (afd. 3) sectie C 62 B en (afd. 3) sectie C 62/2 V.

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

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.

ADVIES VAN DE OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 23 september 2019.

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.

1. 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: **woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden**. De aanvraag voorziet in het verkavelen van de gronden gelegen in het woongebieden met landelijk karakter.

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

Ligging volgens het uitvoeringsplan en bijhorende voorschriften

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

Ligging volgens verkaveling

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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 verblijfsgelegenheid 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 **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.

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.

2. HISTORIEK

- Op 11 april 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (874.1.2005.35) afgegeven voor het renoveren en samenvoegen van twee bestaande woningen tot één vrijstaande woning.
- Op 10 oktober 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (874.1.2011.072) afgegeven voor het vellen van 9 populieren.
- Op 28 maart 1985 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (852T) afgegeven voor een nieuwe verkaveling. Deze verkaveling is op 15 januari 2019 vervallen verklaard.

3. 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 gemengd verband zijn opgericht.

Op het betrokken goed bevindt zich een ééngezinswoning opgericht in open verband, op ruime afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen en op korte afstand uit de as van de voorliggende weg. Binnen het goed bevinden zich eveneens enkele percelen grond langsheen de straatkant in gebruik als weiland, deels binnen het woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. Op het links aanpalend perceel bevindt zich ééngezinswoningen opgericht in halfopen verband, aansluitend op de daarop volgende woning, op normale afstand uit de rechter zijdelingse perceelgrens en op korte afstand uit de as van de voorliggende rijweg. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich ééngezinswoningen opgericht binnen een verkaveling.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet in het opdelen van het goed in vier bouwkavels bestemd voor het oprichten van één eengezinswoning per kavel en het behoud van de reeds aanwezige woning (huisnr. 12). De delen gelegen in het agrarisch gebied worden uit de verkaveling gesloten. Deze gronden dienen hun agrarische (landbouw) bestemming te behouden en mogen niet vertuind worden.

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.

4. OPENBAAR ONDERZOEK/RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 mei 2019 tot 25 juni 2019.

5. ADVIEZEN

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 11 juni 2019 het volgend ongunstig advies (ref. 2019_002555_v1) uit:

De voorgestelde werken voorzien de verkaveling van een terrein in 4 loten voor halfopen bebouwing. Een gedeelte van de verkaveling (ten westen van huis nummer 12) is gelegen in landelijk woongebied. Ten oosten van deze woning betreft tevens agrarisch gebied, dat ook HAG is.

Het voorgestelde verkavelingsontwerp voorziet een verkaveling die volgens de aan het departement Landbouw en Visserij beschikbare plannen, ruimer is dan het landelijk woongebied, met een inname van agrarisch gebied (HAG) als gevolg. Uit landbouwkundig standpunt is de creatie van lot 3 en 4 niet aanvaardbaar en overstijgt dot gedeelte van de verkaveling de grens van het landelijke woongebied.

De Watergroep bracht op 11 juni 2019 een gunstig advies (ref. 30/MVdW/AVo) uit.

Proximus bracht op 27 mei 2019 een voorwaardelijk gunstig advies (ref. JMS 445669) uit.

Fluvius bracht op 26 juni 2019 een voorwaardelijk gunstig advies (ref. D/276982) uit.

6. PROJECT-MER

Niet van toepassing op deze aanvraag.

7. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER

A. PLANOLOGISCHE TOETS

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

B. TOETSING AAN DE DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Uitgeruste weg.

De bouwplaats is gelegen langsheen de Groenstraat (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 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 30 juli 2019 het volgende beslist:

Artikel 1. : De gemeenteraad stelt de rooilijn van de Groenstraat binnen de grenzen van de te verkavelen percelen met kadastrale aanduiding (afd. 3) sectie C 62 D, (afd. 3) sectie C 62 E, (afd. 3) sectie C 62 B, (afd. 3) sectie C 62 R2 en (afd.3) sectie C 62 V2, waarvan de aanvraag werd ingediend door de heer Peter Desmecht, namens p/a Plaatsstraat 130 te 1570 Galmaarden, vast op 5 m uit de as van de weg en dit onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige verkavelingsvergunning.

Artikel 2. : De grond gelegen tussen de bestaande rooilijn en de nieuwe rooilijn binnen de omschrijving van het te verkavelen goed dient om reden van openbaar nut te worden toegevoegd bij het openbaar domein. De hiervan verbonden kosten zijn ten laste van de aanvrager.

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 in het Omgevingsloket en vastgesteld dat er geen effecten denkbaar 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 4 bijkomende ééngezinswoningen.

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. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,5 m in geval van een hellend dak gemeten vanaf de vloerplas. Om de landelijkheid van de omgeving te bewaren dienen de hoogtes gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de bovenkant van de kroonlijst is beperkt tot maximaal 6 m. Deze hoogte wordt gemeten op de gemeenschappelijke grens tussen twee aansluitende woningen. Voor platte daken wordt een hogere dakrand van 6,5 m toegestaan omwille van de binnenklimaat-normen.

De aanvraag voorziet in bijgebouwen (vrijstaande handelingen) zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (vrijstellingsbesluit). Het plaatsen van vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen met een totale oppervlakte van 40 m² is niet in verhouding met de oppervlakte van de bouwkael. De totale oppervlakte van alle bijgebouwen in de tuinzone dient beperkt te worden tot 4 m² per begonnen 100 m² perceel.

De aanvraag voorziet in verhardingen (niet-overdekte constructies) zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (vrijstellingsbesluit). Het aanleggen van niet-overdekte constructies met een totale oppervlakte van 80 m² is niet in verhouding met de oppervlakte van de bouwkael. De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in de tuinzone dient beperkt te worden tot 8 m² per begonnen 100 m² perceel.

De aanvraag voorziet enkel van vergunning vrijgestelde werken in de voortuinstrook. Veelal wordt naast de minimale toegang tot de woning ook een kleine parkeerplaats voorzien. Om de landelijkheid te vrijwaren dient evenwel de verharding beperkt tot maximaal 50% van de voortuinstrook en dient minimaal 50% te worden ingericht als groenzone.

De aanvraag voorziet in beperkte reliëfwijzigingen. Het terrein is vrij vlak, licht afhellend naar achter vanaf de rijweg. Het terrein ligt iets lager dan de rijweg. Eventuele niet-vergunningsplichtige reliëfwijzigingen (max. 50 cm) (art. 12/1 van het zogenaamde vrijstellingsbesluit) kunnen helpen de woning te plaatsen op het terrein voor zover deze reliëfwijzigingen beperkt blijven tot maximaal 5 m rondom de woning én op een afstand van minstens 50 cm van de grens van het betrokken bouwkael. De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeuren met een hellingsgraad van maximaal 30°.

De aanvraag voorziet in afsluitingen dewelke volgens de VCRO kunnen geplaatst worden met vrijstelling van vergunning. Gelet op het landelijk karakter van de omgeving is het wenselijk het groene karakter te behouden. Om deze reden zijn enkel levende hagen of paal met draad toegestaan. Om de privacy tussen twee aansluitend woningen enigszins te bewaren mag op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen de aaneensluitende woningen in halfopen verband een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte en 3 meter lengte op voorwaarde dat de muur een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens.

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.

L. RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK

Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Inhoud van het bezwaar

Ik ga niet akkoord met de aanvraag ingediend door de heer Peter Desmecht voor het creëren van vier kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in halfopen verband.

Bespreking van het bezwaar

Het bezwaarschrift is niet gesteund op stedenbouwkundige motieven waarom de bezwaarindiener niet akkoord gaat met de voorgestelde verkaveling.

M. BESPREKING ADVIEZEN

Het departement Landbouw en Visserij stelt vast dat de aanvraag deels gelegen is in een agrarisch gebied. Deze vaststelling kan niet worden bijgetreden. Reeds bij het verlenen van de verkaveling op 28 maart 1985 is vastgesteld dat de rand van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied zich bevindt op de eigendomsgrens tussen de woningen nr. 5 en nr. 7 aan de overzijde van de straat. De huidige aanvraag behoudt deze grens zoals vastgesteld op 28 maart 1985.

De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen stipt te worden nageleefd.

BESLUIT :

Artikel 1. : De aanvraag ingediend door de heer Peter Desmecht, namens p/a
Plaatsstraat 130 te 1570 Galmaarden voor het creëren van vier kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in halfopen verband, gelegen Groenstraat 12 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie C 62/2 R, (afd. 3) sectie C 62 E, (afd. 3) sectie C 62 D, (afd. 3) sectie C 62 B en (afd. 3) sectie C 62/2 V, wordt voorwaardelijk vergund.

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

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

A. **ALGEMEEN**

Alle werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is conform het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (vrijstellingsbesluit) en in onderstaande voorschriften niet worden uitgesloten of worden beperkt zijn toegestaan.

B. **BESTEMMING**

Toelichting	Voorschrift
Door de ligging van het goed buiten het centrum van de deelgemeente Tollembeek is het niet aangewezen om nevenfuncties toe te staan tenzij voor zeer complementaire functies zoals een vrij beroep of bureel bij de woning voor een zelfstandige activiteit. Het accent van de verkaveling ligt immers op "wonen".	Eén eengezinswoning per lot. Enkel een vrij beroep of bureel bij de woning voor een zelfstandige activiteit is als complementaire functie toegelaten.

C. **GEBOUW**

Volume

Toelichting	Voorschrift
Aangezien de bouwhoogte een deel van het bouwbudget gaat bepalen wordt een variatie van de bouwhoogte toegestaan. De bouwhoogte wordt gemeten op de gemeenschappelijke perceelgrens van de gekoppelde woningen, ter hoogte van de bouwlijn, tussen het maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst. Halfopen bebouwing: het gabarit van de eerste woning, waarvan de aanvraag als volledig wordt beschouwd, wordt gevolgd.	Kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, de helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45°, of in geval van een plat dak, een dakrand met een maximale hoogte van 6,5 m

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Rekening houdende met de totale perceelbreedte van het te verkavelen perceel en de aanwezigheid van zowel open als halfopen bebouwingen, wordt in de verkaveling de mogelijkheid gelaten om zowel over te gaan tot de oprichting van een halfopen bebouwing als een open bebouwing bij samenvoeging van kavels	- Halfopen bebouwing op te richten op de loten 1, 2, 3 en 4 met een wachtgevel op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen de loten 1 & 2, 3 & 4 en op 3 m van de overstaande zijdelingse perceelgrens. - De loten 1 & 2 en 3 & 4 kunnen worden samengevoegd tot één open bebouwing.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	De woningen worden opgericht in duurzame materialen

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Van de bouwlijn en bouwdiepte kan niet worden afgeweken.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw ingekleurd in oranje met een maximale bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	De woning bestaat uit maximaal 2 woonlagen

D. **NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

Voortuinstrook: Verharding – niet-overdekte constructies

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Maximaal de helft van de oppervlakte mag worden verhard, minimaal 50% dient ingericht als groenzone.

Achter- en zijtuin: Verharding – niet-overdekte constructies

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte aan niet-overdekte constructies is beperkt volgens de oppervlakte van het perceel, zijnde 8 m ² per begonnen 100 m ² perceel	De oppervlakte aan niet-overdekte constructies is beperkt volgens de oppervlakte van het perceel, zijnde 8 m ² per begonnen 100 m ² perceel
De oppervlakte aan bijgebouwen is beperkt volgens de oppervlakte van het perceel, zijnde 4 m ² per begonnen 100 m ² perceel	De oppervlakte aan bijgebouwen is beperkt volgens de oppervlakte van het perceel, zijnde 4 m ² per begonnen 100 m ² perceel

Afsluitingen op de perceelgrens

Toelichting	Voorschrift
Ten einde de privacy te waarborgen is het bouwen van scheidingsmuur toegestaan	Enkel levende hagen of paal met draad zijn toegestaan. De hoogte is beperkt tot 2 m in achter- en zijtuin en 1 m in de voortuin. Op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen de aaneensluitende woningen in halfopen verband mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte en 3 meter lengte op voorwaarde dat de muur een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Rekening houdende met de topografie van het terrein zijn beperkte reliëfwijzigingen toegestaan.	De reliëfwijzigingen blijven beperkt tot maximaal 50 cm. Ze blijven beperkt tot maximaal 5 m rondom de woning én op een afstand van minstens 50 cm van de grens van het betrokken bouwlot. De vloerpad van de toegang dient hoger te zijn dan het niveau van het voetpad. De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°.

- 2° de gronden gelegen in het agrarisch gebied dienen hun agrarische (landbouw) bestemming te behouden en mogen niet vertuind worden.
- 3° de voorwaarden gevoegd bij de adviezen van de nutsbedrijven stipt na te leven.
- 4° te voldoen aan de van toepassing zijnde reglementeringen van de nutsbedrijven.
- 5° de kosten te dragen voor de noodzakelijke uitbreidingen zoals opgelegd door de nutsbedrijven.

6° langsheen de percelen een gratis grondafstand te doen voor het verwezenlijken van een rooilijn op **5 m** uit de as van de rijweg binnen de omschrijving van de verkaveling. De grond dient gratis aan de gemeente te worden afgestaan. De kosten verbonden aan deze gratis grondafstand - aktekosten en overschrijvingskosten - zijn ten laste van de verkavelaar. Voor deze gratis grondafstand zal door en op kosten van de verkavelaar een opmetingsplan opgesteld worden door een beëdigd landmeter. Twee exemplaren van het opmetingsplan dienen voorafgaandelijk de verkoop van een lot te worden overgemaakt aan de dienst grondgebiedzaken van de gemeente. **Deze grondafstand dient bij sterkmaking opgenomen te worden in de verkavelingsakte.** Een afschrift van deze akte met geregistreerd opmetingsplan dient aan de dienst grondgebiedzaken van de gemeente te worden overgemaakt.

7° 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.

8° 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, ...). Met betrekking tot verhardingen zijn enkel grind- of dolomietverhardingen toegelaten tenzij schriftelijke toelating wordt verkregen vanwege het college van burgemeester en schepenen voor de aanleg van een ander type verharding of tenzij goedgekeurd in onderhavige vergunning.

Artikel 3. : Het college van burgemeester en schepenen zendt een afschrift van deze beslissing aan de aanvrager en desgevallend aan de adviesverlenende instanties.

Artikel 4. : 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;
- 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 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 SCHEPENCOLLEGE

Kristof Andries
Algemeen directeur

Patrick Decat
Burgemeester - voorzitter

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Kristof Andries
Algemeen directeur

Patrick Decat
Burgemeester