

**Omgevingsloketnummer:** OMV\_2023073835

**Dossiernummer:** 2023/0007-VK

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN  
SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN  
VOORWAARDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING IN  
ZITTING VAN 19 SEPTEMBER 2023**

---

De aanvraag ingediend door **de heer Patrick Willems** wonende te **Gentsesteenweg 111 te 1730 Asse**, werd ingediend op **28 mei 2023**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **19 juni 2023**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: **afdeling 2 sectie A nr. 217N3**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een goed in drie loten**.

De aanvraag omvat een verkaveling.

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

## **BESLUIT IN ZITTING VAN 19 SEPTEMBER 2023**

---

De aanvraag ingediend door **de heer Patrick Willems wonende te Gentsesteenweg 111 te 1730 Asse**, wordt voorwaardelijk vergund onder voorwaarden.

### Omschrijving van de aanvraag

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning omvat het verkavelen van een goed in drie loten.

### **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

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

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

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

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.

### **ANDERE ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED**

De aanvraag is niet gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

### **2. Historiek**

Er zijn geen vergunningen en/of weigeringen gekend op het betrokken perceel.

### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

#### Beschrijving van de plaats

Het goed situeert zich langsheen de Brusselbaan/Nieuwenboskouter en betreft een onbebouwd perceel met een totale oppervlakte van 3.439 m<sup>2</sup>. De rooilijn ligt tesamen met de voorste perceelsgrens volgens projectinhoudversie 2. Er is een bouwlijn aangeduid volgens de plannen van het Agentschap Wegen en Verkeer. Het perceel heeft een breedte van 20,95m en diepte van ongeveer 164m. Voor het perceel ligt er een baangracht.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst het perceel te verkavelen in drie loten waarbij lot 1 en 2 liggen in het woongebied met landelijk karakter en lot 3 zich geheel in het agrarisch gebied bevindt.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 519m<sup>2</sup>, lot 2 heeft een oppervlakte van 565m<sup>2</sup> en lot 3 heeft een oppervlakte van 2.355m<sup>2</sup>. Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 1 en 2 worden voorzien van een bouwzone met elk een breedte van 7m en diepte 20m en dit in halfopen verband. Beide loten kunnen bebouwd worden met een ééngesinswoning in open verband. Voor lot 1 wordt een bouwvrije strook van 3m aan de rechterzijde van de woning, voor lot 2 wordt de bouwvrije strook 3,9m aan de linkerzijde van de woning. De bouwzone wordt ingeplant op een diepte van ongeveer 10m vanaf de voorste perceelsgrens.

In projectinhoudversie 1 werd voorgesteld om de baangracht te overwelven op twee locaties ter hoogte van de bouwvrije stroken. Op vraag van het advies van Agentschap Wegen en Verkeer werd een nieuwe projectinhoudversie 2 ingediend waarbij de baangracht met één toegangsweg van maximaal 7m breedte overwelfd kan worden voor de twee percelen. Hierdoor ligt de overwelving in het midden van de twee percelen.

Volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

#### Afmetingen van de gebouwen :

- a) Voorgevelbreedte : zoals aangeduid op het plan.
- b) Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan. 12m voor de verdiepingen.
- c) Bouwhoogte : gemeten van de vloerpas aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst : max. 6.5 meter. Nokhoogte van het hellend dak : max. 5 meter, totaal maximaal 11.5 meter.
- d) Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en niet hoger dan 0,35 boven het huidige maaiveldpeil.

Binnen de zone voor hoofdgebouwen kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Inpandige garages zijn toegelaten.

Dakvorm :

alle dakvormen met een helling tussen 0° en 55° zijn toegelaten. De nokhoogte van het hellend dak is maximum 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst. Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak. Groendaken zijn toegelaten op platte daken. Dakramen in hellende daken zijn toegelaten. Zij moeten op minstens 1,00m van de zijdelingse kavelgrens verwijderd zijn. Terrassen in het dakvolume zijn niet toegelaten.

Type gebouw:

Op deze percelen worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- \* De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.
- \* De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 30% van het bouwoppervlakte.

De verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Het is toegestaan om 2 percelen voor halfopen bebouwing samen te nemen, voor het creëren van 1 open bebouwing.

Materiaalgebruik:

De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. Het is ook niet toegelaten een muur onafgewerkt te laten.

Inplanting:

De zone mag niet overschreden worden. De minimale voorgevellijn staat aangeduid op plan. De zijgevels dienen op minimum 3m afstand en zoals aangeduid op plan ten opzichte van de perceelsgrenzen worden opgericht.

Uitbouw (veranda, carport):

Bijgebouwen kunnen aan het hoofdvolume aangebouwd worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Indien in de zijtuinstrook een garage/carport wordt toegestaan, dient de carport gedeeltelijk open te zijn aan de voor- en achterzijde. Zij hebben een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling. Bergplaatsen / garages worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout.

Terrassen:

De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van het perceel bevatten.

Voortuinstrook:

Het groene karakter moet zoveel mogelijk bewaard blijven, de verharding wordt tot het minimum beperkt. De verharde oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. De strikt noodzakelijke toegang en oprit kan volledig worden verhard. Een bijkomende autostaanplaats in de voortuin kan enkel in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd.

Zijtuinstrook verharding:

Deze verharding mag maximaal 50% bedragen van de totale oppervlakte van de zijtuin. Indien toch extra verharding noodzakelijk zou zijn, dient deze voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.

Zijtuinstrook constructies:

Een garage/carport kan worden opgericht in de zijdelingse tuinstrook naast de woning. Deze moet gedeeltelijk open zijn aan de voor- en achterzijde. Zij hebben een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling. Deze worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw, in hout of in staal.

Achtertuintrook verharding:

De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 25% van de totale oppervlakte van de achtertuin bevatten.

Achtertuintrook constructies:

Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden. Bijgebouwen kunnen aan het hoofdvolume aangebouwd worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. In de achtertuinstrook mogen bijgebouwen worden opgericht op minimum één meter van de perceelsgrenzen. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen achter de woning bedraagt 40 m<sup>2</sup>. De bijgebouwen kunnen enkel op de perceelsgrens worden toegestaan indien het op het aanpalende perceel toegelaten is een constructie op de perceelsgrens te plaatsen of als er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot max. 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling. Bergplaatsen / garages worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw of in hout. Tuinhuisjes mogen uitgevoerd worden in verduurzaamd hout.

Afsluitingen op de perceelsgrens:

Zijn toegelaten : houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte 2m. Tussen de afsluitingen mag een grondplaat geschoven worden van maximaal 0,50 meter. Op de bebouwde perceelsgrens van de halfopen bebouwing mag de afsluiting uitgevoerd

worden in baksteen of andere vaste materialen, voor zover zij niet zichtbaar zijn van de openbare weg en tot maximum 4 meter voorbij de achtergevel en maximaal 2 meter hoogte.

Andere voorschriften voor tuinzones:

Enkel reliëfwijzigingen die strikt noodzakelijk zijn voor een comfortabele toegang tot de woning zijn toegestaan.

#### **4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 29/06/2023 t.e.m. 28/07/2023. Resultaat: er werden geen schriftelijke, mondelinge, gebundelde bezwaren en/of petitielijsten ingediend.

#### **5. Adviezen**

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Het **gunstig advies** van **Proximus** werd afgeleverd op **18 juli 2023** en luidt als volgt:

*Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.*

*Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

*Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.*

*In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

Het **gunstig advies** van **Telenet (Wyre)** werd afgeleverd op **17 juli 2023** en luidt als volgt: met referentie

25123081

Aansluitbaar Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.



Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Het **voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** werd afgeleverd op **20 juli 2023** en luidt als volgt: zie bijlage met referentie 5000041970

Het **voorwaardelijk gunstig advies van Farys** werd afgeleverd op **25 augustus 2023** en luidt als volgt: zie bijlage met referentie VK 23-855

Het **voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)** werd afgeleverd op **21 augustus 2023** en luidt als volgt: zie bijlage met referentie AV/211/2023/00664

*Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0090002 van 18.1 +70 tot 18.1 +90):*

- *de rooilijn ligt op 13 meter volgens plan T111033 en is aangeduid in rode kleur op bijgevoegd planuittreksel.*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter volgens plan T111033 en is aangeduid in groene kleur op bijgevoegd planuittreksel.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals N9, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker. De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:*

- *Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*
- *Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.*

- *Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*
- *De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).*
- *Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*
- *Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.*
- *De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.*
- *Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.*
- *Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.*

**De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:**

***Er is voor lot 1 en lot 2 slechts één gezamenlijke in- en uitrit toegelaten met een breedte van maximaal 7 meter. De rest van het perceel dient afgesloten door een fysische niet overrijdbare afscheiding.***

***Voor de inbuizing van de opritten zal er een vergunning bezetting openbaar domein binnen de noodzakelijke lengte moeten worden aangevraagd bij het Agentschap Wegen en Verkeer.***

***Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.***

## **6. Advies Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO)**

Niet van toepassing

## **7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 12 september 2023 en dat luidt als volgt:

a) Planologische toets



De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige en de planologische voorschriften.

**b) Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Brusselbaan een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

**c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag is niet gelegen in pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening Vlaams-Brabant met betrekking tot verhardingen (MB 12 september 2014) zijn niet van toepassing.

**d) Mer-screening**

De aanvraag betreft het verkavelen van een goed met twee bebouwbare percelen met een bouwvolume van meer dan 1.000 m<sup>3</sup> en heeft dus betrekking op een stadsontwikkelingsproject (rubriek 10b). In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (rubriek 13, bijlage III bij het project-MERbesluit).

Er is een beperkte MER-screeningsnota toegevoegd. Deze geeft aan dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. Hoewel wordt vastgesteld dat de motivering die hiervoor gegeven wordt beperkt en algemeen van aard is, kan er inderdaad van uitgegaan worden dat de eventuele effecten op de omgeving tot een minimum beperkt kunnen worden zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

**e) Natuurtoets**

Niet van toepassing.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing.

g) Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing

h) Mobiliteit – MOBBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

i) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

j) Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

k) Milieuaspecten

De aanvraag omvat geen milieuaspecten.

l) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

- Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is functioneel in overeenstemming met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften.

- Mobiliteitsimpact:

De verkaveling voorziet de mogelijkheid tot het stallen van voertuigen op het eigen perceel.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Binnen uniforme omgevingen wordt aangenomen dat op de benedenverdieping een bouwdiepte tot 15 meter gebruikelijk is en op de verdieping een bouwdiepte tot 12 meter.

Deze 15m/12m-regel werd decennialang toegepast zodat er op het vlak van bouwdieptes een zekere consistentie bestaat binnen het ruimtelijk beleid. De aanvraag voldoet niet aan deze regel met behoud van een voldoende ruime tuinzone van ongeveer 22m.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving en het perceel. Om de uniformiteit te verzekeren kan de bouwdiepte van 20m niet worden toegestaan en dient deze beperkt te worden tot een maximale diepte van 15m op de gelijkvloerse verdieping.

- Visueel-vormelijke elementen:

Het kleur- en materiaalgebruik is vrij. Er worden geen specifieke voorschriften m.b.t. visueel-vormelijke elementen voorzien.

- Cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing.

- Bodemreliëf:

Er worden geen reliëfwijzingen toegestaan op het terrein in de voorschriften met uitzondering tot de noodzakelijke toegangen van de woning.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

Het plaatsen van een rookmelders op elke verdieping, conform NBN EN 14604 dewelke reageren op rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dewelke niet van het ionische type zijn, is verplicht.

*Uit de bovenstaande analyse volgt dat voorliggend project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften en de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt.*

*Gunstig advies met voorwaarden.*

De gemeentelijk omgevingsambtenaar, Henk Souffriau

**8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met het **gunstig** advies opgesteld door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 september 2023 en de opgelegde voorwaarden die het gevolg zijn van deze behandeling en maakt ze zich eigen.

~~Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden : .....~~

~~(1) (1) De vergunning mag in .... fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:  
fase 1 : ..... fase 2 : .....~~

~~De handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot ..... in stand blijven. (1)~~

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

Namens het schepencollege :

Frédéric Pipelers  
Algemeen directeur

Walter De Donder  
Burgemeester

Voor eensluidend afschrift,

Frédéric Pipelers  
Algemeen directeur

Walter De Donder  
Burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De aanvraag is niet in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving en het perceel. Om de uniformiteit te verzekeren kan de bouwdiepte van 20m niet worden toegestaan en dient deze beperkt te worden tot een maximale diepte van 15m op de gelijkvloerse verdieping.
- Er is voor lot 1 en lot 2 slechts één gezamenlijke in- en uitrit toegelaten met een breedte van maximaal 7 meter. De rest van het perceel dient afgesloten door een fysische niet overrijdbare afscheiding.
- Voor de inbuizing van de opritten zal er een vergunning bezetting openbaar domein binnen de noodzakelijke lengte moeten worden aangevraagd bij het Agentschap Wegen en Verkeer.
- De externe adviezen maken integraal deel uit van de vergunning en dienen op strikte wijze te worden nageleefd;
- bij toepassing van warmtepompen, dienen deze zich op maaiveldhoogte en minimaal 3.00m, afgeschermd van de perceelsgrens te situeren. De warmtepompen dienen hierbij aan de richtlijnen van de VLAREM II-regelgeving te voldoen, waarbij de richtwaarden

van het geluid begrenst zijn op 45 dB overdag, 40 dB 's avonds en 35 dB 's nachts. Boven deze richtwaarden kan het geluid beschouwd worden als een 'hinderlijke inrichting klasse 3' (bijlage 4.5.5.1. 'Richtwaarden voor het specifieke geluid in open lucht van als hinderlijk ingedeelde inrichtingen');

- bij aanvang van de bouwwerken, de aansluiting op de riolering aan te vragen bij Farys;
- de bouwheer moet zich aan het bestaande rioleringsstelsel aanpassen;
- het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Farys na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden, zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater;
- de riolering zodanig geordend is dat alle afvalwater gescheiden van het hemelwater en desnoods met tussenschakeling van een pomp, kan afgevoerd worden tot aan de 2 huisaansluitputjes, waarvan deksels voorzien zijn van een RWA- of DWA-logo, geplaatst net achter de rooilijn op privaat domein en die worden aangesloten op de openbare riolering langs de Brusselbaan;
- de aanvrager het nieuwe privaat rioleringsstelsel (DWA en RWA) dient te laten keuren volgens de normen, de wettelijke- en technische voorschriften van een aanvaarde keuringsinstantie (Vlario of AquaFlanders);
- het keuringsattest riolering (conformiteitsattest) te bezorgen aan:

Dienst Milieu  
Bellestraat 99  
1790 Affligem  
[milieu@affligem.be](mailto:milieu@affligem.be)
- het plaatsen van een rookmelders, conform NBN EN 14604 dewelke reageren op rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dewelke niet van het ionische type zijn, is verplicht;
- de bepalingen van het algemeen politiereglement die betrekking hebben op de bouwverrichtingen, dienen strikt nageleefd worden;
- alle puin en afbraakmateriaal van het perceel zijn selectief te verwijderen conform de van toepassing zijnde wetgeving;
- de aanvrager de nodige voorzorgen zal nemen om beschadigingen aan het openbaar domein bij de aan- en afvoer van materialen te voorkomen. Hiertoe dient hij verplicht de bestaande verhardingen op het openbaar domein te beschermen d.m.v. het plaatsen van kunststof rijplaten;
- in voorkomend geval de bepalingen van het Vlarem na te leven betreffende de meldings- of vergunningsplicht (o.a. de opslag van stookolie, diesel, het plaatsen van een gastank, de lozing van het afvalwater, het uitbaten van een activiteit die als hinderlijk beschreven staat, ...);
- de eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen en huisaansluitingen zijn ten laste van de bouwheer;

- de verstoppingen van rioolkolken ten gevolge van bouwwerken dienen opgelost door de aanvrager of zijn aannemer. Indien dit niet gebeurt zullen de kosten voor het verhelpen van het probleem van de verstopping aangerekend worden aan de bouwheer;
- een plaatsbeschrijving van de toestand van het openbaar domein te bezorgen vóór de start van de werken. Enkel zo kan mogelijke schade die al aanwezig was voor uw werken vastgesteld worden. De plaatsbeschrijving kan opgesteld worden door een landmeter, de architect of uzelf aan de hand van genummerde foto's.

Bezorg de informatie via [openbarewerken@affligem.be](mailto:openbarewerken@affligem.be), u vermeldt eveneens het omgevingsaanvraagnummer en het werfadres;

- tijdens de bouwwerken de noodzakelijke verkeerssignalisatie, bij inname van het openbaar domein aan te brengen, tijdig aan te vragen via:  
<https://affligem.be/form/aangifte-inname-openbare-weg>.



De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.intergem.be](http://www.intergem.be)

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

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkenninstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd. In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**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.

**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.

## BEKENDMAKING BESLISSING VOORWAARDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket: OMV\_2023073835  
Referentie gemeente: 2023/0007-VK  
Projectnaam omgevingsloket: Brusselbaan 370 - Affligem  
Projectnaam gemeente: Het verkavelen van een goed in drie loten  
Ligging:  
Contactpersoon: Henk Souffriau

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **de heer Patrick Willems**, werd **Voorwaardelijk vergund** door het Affligem.

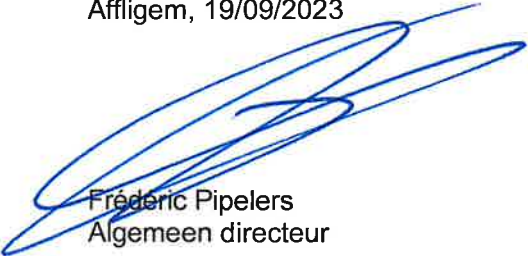
### HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 19 SEPTEMBER 2023 HET VOLGENDE BESLIST:

Het Affligem geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een goed in drie loten**. De aanvraag omvat een verkaveling.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Affligem tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Affligem, 19/09/2023



Frédéric Pipelers  
Algemeen directeur

**Beroepsmogelijkheden**

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)), of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op . Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Affligem, Bellestraat 99 te 1790 Affligem

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: ( *OMV\_2023073835*);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro, per natuurlijke persoon of rechtspersoon, op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant, IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV\_2023073835*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.



## INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 19 september 2023 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

### **Welke stappen moet u nog ondernemen?**

#### 1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

#### 2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

#### 3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

### **Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?**

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

### **Meer informatie nodig?**

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.