

OMGEVINGSVERGUNNING - VERKAVELING

Aanvraagnr.: 202310

Omgevingsnummer: OMV_2023139745

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Maarten Van Eyken namens Buro Van Eyken BV gevestigd te Brusselsesteenweg 180 te 1980 Zemst, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 23 oktober 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 november 2023. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hooiveld 33, 35, 37 en 39 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 126 H3.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van het perceel in 4 loten**.

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

Niet van toepassing

1.1.4. Wettelijk beoordelingskader

- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals herhaaldelijk gewijzigd (Vlaem II).
- 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

- 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 17 november 2006 en latere wijzigingen inzake de minimale wegwitruiming.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (gewestelijke hemelwaterverordening)
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen (MB van 12/09/2014) (Provinciale verordening inzake verhardingen)
- Bouwverordening betreffende het ophogen van terreinen dd. 22.10.2002, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dd. 03.06.2003.
- 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)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dd. 05.06.2009 en latere wijzigingen.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband dd. 09.06.2017 en latere wijzigingen.

2. HISTORIEK

Perceelnummer : (afd. 1) sectie B 126 H3

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

3.1. Beschrijving van de omgeving en bouwplaats

Het goed is gelegen langsheen Hooiveld. De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoning in gesloten verband. Deze woonwijk heeft een uniform uiterlijk met ééngezinswoningen met elk twee of drie bouwlagen onder plat dak. Aan de linkerzijde van het perceel waarvoor aanvraag, grenst men aan één van de bouwblokken met uniforme grondgebonden ééngezinswoningen in gesloten verband. Aan de rechterzijde van het perceel, grenst men aan een fiets- en wandelverbinding. Het perceel waarvoor aanvraag heeft een oppervlakte van 911m².

De bestaande woningen aansluitend op het linker perceel hebben een diepte van 10m, ingeplant op 6,82m van de voorste perceelsgrens en een kroonlijsthoogte van 8,15m, gemeten vanaf het maaiveld.

3.2. Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing

3.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet het verkavelen van het perceel in 4 loten waarvan 3 bestemd voor gesloten bebouwing en één voor halfopen bebouwing. Lot 1 en 2 hebben een oppervlakte van elk 200m². Lot 3 heeft een oppervlakte van 195m² en Lot 4 heeft een oppervlakte van 310m².

De bouwzone wordt voorzien aansluitend aan de bestaande ééngezinswoningen aan de linkerzijde met een zelfde diepte van 10m. De voor- en achterbouwlijn sluit aan op de linker aanpalende woning. De bouwzone voor lot 1-3 heeft een breedte van 7,5m, voor lot 4 bedraagt deze 8,89m. De bouwzone wordt ingeplant op 6,82m van de voorste perceelsgrens. De bouwzone van lot 4 wordt ingeplant op 3m van de rechter perceelsgrens.

Voorschriften

Oppervlakte:

De bouwdiepte bedraagt maximaal 10 meter op het gelijkvloers en op de verdieping. De maximale bouwzone is aangeduid op het verkavelingsplan.

Kroonlijsthoogte:

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw is verplicht 9m t.o.v. het dorpelpeil. Het ontwerp voorziet een harmonieuze aansluiting.

Dakuitvoering:

Dakvorm: plat dak

Zonnepanelen op het dak zijn toegelaten.

Type gebouw:

Zie verkavelingsplan: halfopen en gesloten bebouwing

Materiaalgebruik:

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen.

Inplanting:

De bouwlijnen werden vastgelegd op het plan gevoegd bij deze aanvraag.

De zijdelingse bouwvrije strook voor lot 4 is 3 meter breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 10 meter op het gelijkvloers en op de verdieping.

De vloerpass voor gelijkvloerse vertrekken van de woning dient zich te bevinden op 20cm boven het peil van de boordsteen.

Aantal bouwlagen:

Het gebouw telt maximaal drie bouwlagen.

Voortuinstrook - verharding:

De verhardingen beperken zich tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning, deze zijn steeds waterdoorlatend.

Zijtuinstrook - verharding:

Enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning) is toegelaten. Daarbij zullen enkel waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

Achtertuintuin – verharding:

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van max. 20m². Alle overige verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn conform de provinciale verordening hemelwater.

Achtertuintuin – constructies:

Er is slechts één bijgebouw van max. 6m² toegelaten in de zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze worden per 2 gekoppeld op de perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3m.

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

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 17 en 23 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en aan de artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de

Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 13 november 2023 tot 12 december 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

5. ADVIEZEN

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april betreffende de omgevingsvergunning.

- Het gunstig advies van Wyre werd afgeleverd op 30/11/2023
- Het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep/Riopact werd afgeleverd op 3/01/2024
- Het gunstig advies van Proximus werd afgeleverd op 12/12/2023
- Het voorwaardelijk gunstig advies van openbare werken (intern) werd afgeleverd op 13/11/2023, de voorwaarde luidt als volgt: *Voor elke woning dient er een aansluiting RWA en DWA te worden voorzien. Deze kunnen gekoppeld zijn per 2 woningen*

Private erfdienstbaarheden/ voetwegen

Op de plannen werden geen erfdienstbaarheden aangeduid.

6. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER

6.1. Planologische toets

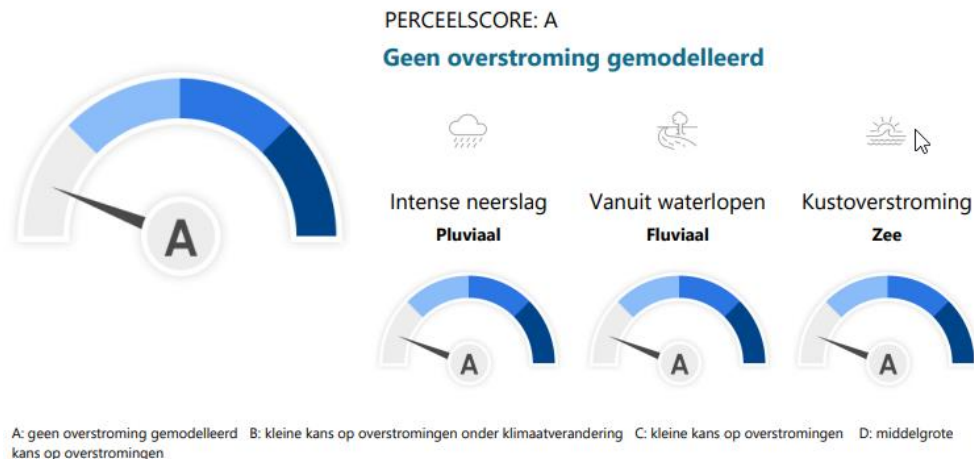
De aanvraag is in overeenstemming met de planologische en stedenbouwkundige voorschriften. Echter is louter een toetsing aan deze voorschriften onvoldoende. De aanvraag zal getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

6.2. Watertoets

Via het instrument van de watertoets, in uitvoering van het Watertoetsbesluit (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, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018), beoordeelt de bevoegde overheid de impact van de aanvraag, het plan of programma op het watersysteem en hoe desgevallend significant schadelijke effecten kunnen voorkomen, beperkt of gecompenseerd worden. Onderstaande is het resultaat van de watertoets toegepast op voorliggende aanvraag.

Toetsing aan de geactualiseerde overstromingskaarten

Voorliggend project wordt getoetst aan de geactualiseerde overstromingskaarten die zijn vastgesteld door de Vlaamse Regering op 25 november 2022 en publiek raadpleegbaar zijn via www.waterinfo.be/watertoets. De impact van de overstromingskaarten op de vergunningen hangt af van de beoordeling van de lokale kenmerken van het watersysteem, de aangevraagde activiteit en het type overstroming.



Het voorwerp van de aanvraag betreft het verkavelen van een terrein. De aanvraag gaat niet gepaard met een onmiddellijk effect op de natuurlijke werking van watersystemen, maar schept een kader waarbinnen een latere bebouwing/verharding op het perceel zal plaats dienen te vinden. De voorgestelde voorschriften verhinderen niet de mogelijkheid om bij de toekomstige bebouwing/verharding op het terrein in overeenstemming te kunnen zijn met de vigerende wettelijke bepalingen uit de provinciale verordening mbt verhardingen en de gewestelijke hemelwaterverordening. De overeenstemming van de latere bebouwing/verharding met de wettelijke bepalingen zal op het ogenblik van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen verder in detail getoetst worden. Rekening houdend met het bovenstaande, afgetoetst aan de doelstellingen en beginselen van de artikels 5, 6 en 7 van het decreet op het integraal waterbeleid, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de verkavelingswijziging geen rechtstreekse aanleiding geeft tot een verstoring van het watersysteem, en een latere overeenstemming en aftoetsting van de toekomstige bebouwing/verharding met de vigerende wettelijke bepalingen niet hypothekeert.

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. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

6.3. MER-screening

Het project is niet opgenomen in bijlage I van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Het project is niet genoemd bij de activiteiten van de bijlage II van de richtlijn 2011/92/EEG van de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r.-richtlijn van Europa.

Het project valt niet onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, zodat de initiatiefnemer **geen** project-MER of project MER-screeningsnota dient op te maken.

6.4. Rioleringsluik

- Volgens het zoneringsplan van de VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) is het perceel gelegen in een centraal gebied (oranje): er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

- 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;

Ter herinnering: een **septische put** is verplicht aan te leggen in het collectief te optimaliseren buitengebied. Alle afvalwater (zowel zwart als grijs) moet hierop aangesloten worden. Eens er aangesloten wordt op de straatriolering is het afhankelijk van gemeente of rioolbeheerder of de septische put al dan niet in werking mag/moet blijven. In het centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied (riool aanwezig, verbonden met RWZI) wordt aangeraden enkel het zwart water over een septische put te leiden. Het grijs water wordt in dit geval rechtstreeks aangesloten op de riool.

PARTICULIERE WONINGEN

- Afd. 6.2.2. van Vlare II is hier van toepassing waarin volgende passage staat: "Een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, is verplicht op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd, tenzij het anders bepaald is in het uitvoeringsplan.

Voor bestaande gebouwen in een gesloten bebouwing is de scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, enkel verplicht indien daarvoor geen leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd."

Binnen dit kader is het aangewezen om bij belangrijke werken rond en in een (bestaand) gebouw reeds de volledige scheiding van het rioleringsstelsel op eigen terrein door te voeren en met twee toezichtputten (RWA en DWA) aan te bieden op minder dan 1m van de voorste perceelsgrens omdat de kans reëel is dat dit in de toekomst geëist zal worden.

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.

Het perceel wordt niet getroffen door, noch grenst het aan een rooilijn.

6.6. Noodzaak tot kleinhandelsvergunning

Niet van toepassing

6.7. Natuurtoets

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag niet gepaard zal gaan met een buitenproportionele en/of onherstelbare schade aan de natuur in de ruime zin.

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 verkaveling is functioneel inpasbaar in de residentiële omgeving type woonwijk.

b) Mobiliteitsimpact

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er een beperkte impact te verwachten is op de verkeersafwikkeling en ontsluiting van het gebied en op de mobiliteitsdynamiek in de omgeving. De mobiliteitsimpact van voorliggende aanvraag neemt toe door 4 bijkomende ééngezinswoning. In de voorschriften wordt geen ruimte voorzien voor het opvangen van de parkeerdruk op het eigen perceel. Er zal worden opgenomen in de voorwaarden dat voor elke woning één autostaanplaats in de voortuinstrook dient voorzien te worden. Deze dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

c) Schaal

De schaal wijkt af van wat gebruikelijk is in de omgeving. De voorgestelde kroonlijsthoogte met 9m wijkt af van de aanpalende bebouwing 8,15m. Dit kan niet worden toegestaan. De maximale kroonlijsthoogte dient gelijk aan de kroonlijsthoogte te zijn van de linker aanpalende woning, en dit voor de 4 loten.

d) Ruimtegebruik, dichtheid en ruimtelijk rendement

De bouwzone is opgevat 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.

Het perceel is vrij ondiep en dus is het impact van de bebouwing relatief groot, de oppervlakte ervan bedraagt meer dan 2/3 van het perceel, maar wat gezien de context waarin gebouwd wordt aanvaardbaar is. De bouwdichtheid is niet afwijkend van deze van de bebouwing van de omgeving.

e) Visueel- vormelijke elementen

De voorschriften leggen geen specifiek kleur- en materiaalgebruik op. Gelet op de uniforme omgeving waarbinnen deze verkaveling zich bevindt, wordt een uniform kleur- en materiaalgebruik opgelegd voor deze 4 loten. Deze dienen aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de linker aanpalende bebouwing. Het dient qua uitzicht geheel hetzelfde te zijn als deze bestaande woningen, zowel qua gevelafwerking als qua buitenschrijnwerk.

f) Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

g) Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen of nauwelijks impact op het bodemreliëf.

h) Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Voorliggende aanvraag veroorzaakt geen negatieve gevolgen inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de algemene veiligheid.

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:

- De adviezen van de nutsmaatschappijen te respecteren.
- het advies van de dienst openbare werken te respecteren

- voordat de loten in de verkaveling kunnen verkocht of bebouwd dient voldaan te zijn aan de voorwaarden opgelegd door de dienst openbare werken.

Er wordt pas een verkoopsattest afgeleverd indien aan deze voorwaarde werd voldaan.

De aanvraag tot het bekomen van dit attest dient schriftelijk ingediend te worden t.a.v het college van burgemeester en schepenen, dienst Omgeving, Brusselsestraat 25, 1840 Londerzeel of via e-mail omgeving@londerzeel.be

- de aangepaste voorschriften te respecteren (zie tabel)

- In de voorschriften wordt geen ruimte voorzien voor het opvangen van de parkeerdruk op het eigen perceel. Er zal worden opgenomen in de voorwaarden dat voor elke woning één autostaanplaats in de voortuinstrook dient voorzien te worden. Deze dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.
- De maximale kroonlijsthoogte dient gelijk aan de kroonlijsthoogte te zijn van de linker aanpalende woning (8,15m, gemeten vanaf het maaiveld), en dit voor de 4 loten.
- Gelet op de uniforme omgeving waarbinnen deze verkaveling zich bevindt, wordt een uniform kleur- en materiaalgebruik opgelegd voor deze 4 loten. Deze dienen aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de linker aanpalende bebouwing. Het dient qua uitzicht geheel hetzelfde te zijn als deze bestaande woningen, zowel qua gevelafwerking als qua buitenschrijnwerk.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 FEBRUARI 2024 DE OMGEVINGSVERGUNNING AF TE LEVEREN :

Als voorwaarde wordt opgelegd:

- De adviezen van de nutsmaatschappijen te respecteren.
- het advies van de dienst openbare werken te respecteren
- voordat de loten in de verkaveling kunnen verkocht of bebouwd dient voldaan te zijn aan de voorwaarden opgelegd door de dienst openbare werken.

Er wordt pas een verkoopsattest afgeleverd indien aan deze voorwaarde werd voldaan.

De aanvraag tot het bekomen van dit attest dient schriftelijk ingediend te worden t.a.v het college van burgemeester en schepenen, dienst Omgeving, Brusselsestraat 25, 1840 Londerzeel of via e-mail omgeving@londerzeel.be

- de aangepaste voorschriften te respecteren (zie tabel)

- In de voorschriften wordt geen ruimte voorzien voor het opvangen van de parkeerdruk op het eigen perceel. Er zal worden opgenomen in de voorwaarden dat voor elke woning één autostaanplaats in de voortuinstrook dient voorzien te worden. Deze dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.
- De maximale kroonlijsthoogte dient gelijk aan de kroonlijsthoogte te zijn van de linker aanpalende woning (8,15m, gemeten vanaf het maaiveld), en dit voor de 4 loten.
- Gelet op de uniforme omgeving waarbinnen deze verkaveling zich bevindt, wordt een uniform kleur- en materiaalgebruik opgelegd voor deze 4 loten. Deze dienen aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de linker aanpalende bebouwing. Het dient qua uitzicht geheel hetzelfde te zijn als deze bestaande woningen, zowel qua gevelafwerking als qua buitenschrijnwerk.

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 verhuuring 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 verhuuring 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 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.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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	
• <i>Verplichte mededeling:</i> "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, Lot 2, Lot 3, Lot 4

GEBOUW

Bestemming

Toelichting	Voorschrift
In deze zone wordt geopteerd voor eengezinswoningen.	Hoofdbestemming: Wonen Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De zorgwoningen zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Nevenbestemmingen Niet toegelaten.

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De voorschriften zijn volgens de bebouwing in de omgeving en het bpa. Het vastleggen van de maximale inplantingszone garandeert een bescherming van de onderlinge privacy in de verkaveling.	De bouwdiepte bedraagt maximaal 10 meter op het gelijkvloers en op de verdieping. De maximale bouwzone is aangeduid op het verkavelingsplan.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijst komt hoger dan deze van woning nr. 41. De woningen op loten 1 t.e.m. 4 hebben dezelfde kroonlijst en sluiten op elkaar aan.	De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw is verplicht 9m t.o.v. het dorpelpeil. Het ontwerp voorziet een harmonieuze aansluiting. De maximale kroonlijsthoogte dient gelijk aan de kroonlijsthoogte te zijn van de linker aanpalende woning (8,15m, gemeten vanaf het maaiveld), en dit voor de 4 loten.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Een plat dak is verplicht.	Dakvorm: plat dak Zonnepanelen op het dak zijn toegelaten.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing.	Zie verkavelingsplan: halfopen en gesloten bebouwing

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen.	De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Gelet op de uniforme omgeving waarbinnen deze verkaveling zich bevindt, wordt een uniform kleur- en materiaalgebruik opgelegd voor deze 4 loten. Deze dienen aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de linker aanpalende bebouwing. Het dient qua uitzicht geheel hetzelfde te zijn als deze bestaande woningen, zowel qua gevelafwerking als qua buitenschrijnwerk.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De inplanting is ingetekend op het verkavelingsplan. Van deze maten kan niet worden afgeweken.	De bouwlijnen werden vastgelegd op het plan gevoegd bij deze aanvraag. De zijdelingse bouwvrije strook voor lot 4 is 3 meter breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 10 meter op het gelijkvloers en op de verdieping. De vloerpas voor gelijkvloerse vertrekken van de woning dient zich te bevinden op 20cm boven het peil van de bordsteen.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Dit is overeenkomstig het bpa.	Het gebouw telt maximaal drie bouwlagen.

VOORTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...).	De verhardingen beperken zich tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning, deze zijn steeds waterdoorlatend. Voor elke woning dient één autostaanplaats in de voortuinstrook voorzien te worden. Deze dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

ZIJTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning). (enkel voor lot 4)	Enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad rond woning) is toegelaten. Daarbij zullen enkel waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

ACHTERTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen zijn beperkt toegelaten gezien de kleinere achtertuin. Ondoorlatende verhardingen moeten zo veel mogelijk worden beperkt.	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van max. 20m ² . Alle overige verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn conform de provinciale verordening hemelwater.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Een bijgebouw van 6m ² is enkel toegelaten in de zone aangeduid op het plan.	Er is slechts één bijgebouw van max. 6m ² toegelaten in de zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze worden per 2 gekoppeld op de perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3m.