

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket: OMV_2022008156
Referentie gemeente: OMV2022/00016VK
Projectnaam: Creëren van 1 bouwlot
Ligging: Heikestraat 52

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van LANDMETERSBUREEL DEKREM BVBA met als contactadres Stationsstraat 14F te 3150 Haacht werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 30 mei 2022.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de 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 creëren van 1 bouwlot.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling.

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

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), 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 Boortmeerbeek, Pastorijstraat 2 te 3190 Boortmeerbeek

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_2022008156*);
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_2022008156*)' 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.

Aanwezig: Burgemeester, Karin Derua
Schepenen, Hans Crol, Hans De Locht, Annick DeKeyser, en Audrey Bogaerts
Algemeen directeur, Johan Smits

**Aanvraag OMV2022/00016VK - LANDMETERSBUREEL DEKREM BVBA
- Creëren van 1 bouwlot - Heikestraat 52**

Het college van burgemeester en schepenen in zitting van 30 mei 2022,

Omgevingsloketnummer: OMV_2022008156

Dossiernummer: OMV2022/00016VK

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

De aanvraag ingediend door LANDMETERSBUREEL DEKREM BVBA met als contactadres Stationsstraat 14F te 3150 Haacht werd ingediend op 27 januari 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 maart 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Heikestraat 52, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nrs. 18D, 18G en 18E.

Het betreft een aanvraag tot creëren van 1 bouwlot.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Verslag en voorstel

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet verkavelen van gronden in 2 bouwloten: lot 1 voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing, lot 2 (bestaande woning) wordt uit de verkaveling gesloten.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN, vastgesteld bij het KB van 07 april 1977, gelegen in **woongebied**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Art. 5.1.0. Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is gelegen in het

ruimtelijk uitvoeringsplan: Zonevrije woningen (niet van toepassing op zone-eigen woningen), goedgekeurd op: 19 maart 2015

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

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997;
- verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005;
- verordening betreffende toegankelijkheid, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009;
- verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013.
- gewestelijke verordening inzake breedband, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- verordening met betrekking tot verhardingen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 september 2014;
- verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 december 2012.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Weguitrusting

De aanvraag is gelegen langs de Kallebeekstraat en de Heikestraat, beide voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Geologische informatie

Biologische Waarderingskaart

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in biologisch waardevol gebied volgens het BWK.

Overstromingsgebieden

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in effectief en/of overstromingsgevoelig gebied.

Erosiegevoelige gebieden

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in erosiegevoelig gebied.

Zoneringsplan VMM

De voorliggende aanvraag is gelegen binnen centraal gebied.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

De procedure

Overeenkomstig de criteria van 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 is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2022 t.e.m. 18 april 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen

- Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, het advies werd afgeleverd op 22 maart 2022.
- Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius, het advies werd afgeleverd op 12 april 2022.
- Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan PROXIMUS maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn.
- Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan TELENET, het advies werd afgeleverd op 5 april 2022.
- Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan Provincie Vlaams-Brabant, het advies werd afgeleverd op 27 april 2022.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (2001/00073) voor het plaatsen van een aluminium hobby-serre van 19,80m² door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 21/05/2001.
- Stedenbouwkundige vergunning (2001/00155) voor aanbouwen van een veranda aan een bestaande woning door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 07/01/2002.
- Stedenbouwkundige vergunning (2006/00031) voor vellen hoogstammige bomen door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 24/04/2006.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De projectzone is gelegen buiten het centrum van Boortmeerbeek, aan het kruispunt van de Heikestraat en de Kallebeekstraat. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door ééngezinswoningen in open bouwde.

Het goed bestaat uit een woning, gekend als Heikestraat nr. 52, welke uit de verkaveling wordt gesloten en een tuinzone met struiken en hagen en enkele losstaande bergingen waar een nieuwe lot gecreëerd wordt (lot 1). Op dit lot worden de bestaande losstaande bergingen verwijderd, asloek worden de hage, struiken en 3 fruitbomen en 1 laagstam verwijderd.

De aanvraag voorziet verkavelen van gronden in 2 bouwloten: lot 1 voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing, lot 2 (bestaande woning) wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 1 heeft een totale oppervlakte van circa 9a12ca, een diepte van 45,90 meter links en 53,71 meter rechts, een breedte van 15,02 meter aan de Kallebeekstraat en 18,45 meter aan de Heikestraat. De bouwzone heeft een breedte van 9,00 meter en een diepte van 15,00 meter. De bouwzone bevindt zich op 15,00 meter uit de huidige as van de Kallebeekstraat en op 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Lot 2 heeft een totale oppervlakte van circa 13a80ca. Het lot kent een onregelmatige vorm, het betreft een hoekperceel. Het lot kent een breedte van 38,58 meter aan de Kallebeekstraat, een breedte van 58,35 meter aan de Heikestraat, een breedte van 12,96 meter aan het kruispunt en een breedte van 53,71 meter grenzen aan lot 1. Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

Voor lot 1 worden volgende stedenbouwkundige voorschriften voorgesteld:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Lot 1: een ééngezinswoning. Lot 2: wordt uit de verkaveling gesloten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van het verkavelingsproject ligt op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen en niet verkeer genererend, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Bijkomend bij een eventuele autostaanplaats in het hoofdgebouw kan het bijgebouw eveneens gebruikt worden als autostaanplaats.	Tuinhuis, eventueel dienstig als autostaanplaats.
--	---

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Behoeft geen toelichting.	Private tuin.
---------------------------	---------------

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het straatbeeld vertoont open bebouwing.	1x open bebouwing (Lot 1).

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	- de bouwlijn ligt zoals voorgesteld op plan ontworpen toestand; - alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 3,00m van de linkse en rechtse vrije perceelsgrens, zoals voorgesteld op plan ontworpen toestand ; - de bouwdiepte bedraagt maximaal 15m op straatniveau en 12m op de verdieping. - een open carport van 21 m² en een maximum hoogte van 3m kan (dak en palen, geen wanden) in de zijdelingse bouwvrije strook, de voorgevel van de carport mag slechts aanvangen op min. 2m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergevel mag niet verder reiken dan de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar);

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	GABARIT - de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6m voor woningen met hellend dak. - Maximum 6,5 meter boven de gemiddelde maaiveldhoogte op de voorgevellijn bij een bebouwing met hoofdzakelijk een plat dak. VLOERPEIL Max. 0.30 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle constructies zullen worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn en die harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. .	GEVELMATERIALEN Het gebouw dient opgetrokken te worden in degelijke gevelmaterialen. De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakvorm, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met de omgeving. DAKVORM De daken mogen een helling hebben welke ligt tussen 0° en 45°. Zadeldak, noklijn loopt evenwijdig met voorgevelbouwlijn.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting.	Alleen in de tuinzone. Minimaal 1m van de perceelsgrenzen verwijderd of mits overkomt met aanpalend perceel, gekoppeld. Maximale bebouwde oppervlakte: 20m².

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
.	- kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3.00m. - Helling van het dak: maximaal 45°. - Er dient gekozen te worden voor verzorgde en voldoende duurzame materialen, die qua textuur en kleur een harmonische samenhang met het hoofdgebouw en een goede integratie in de tuinstrook verzekeren.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of toegepast met een brede voeg. Waterdichte verhardingen zijn beperkt toegelaten (terrassen max. 40 m², oprit en pad rondom hoofdvolume). Onmiddellijke bezinking dient mogelijk te zijn.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein waar opmerkelijke reliëfwijzigingen enkel toegestaan worden voor de bouw en toegang tot de woning.	Opmerkelijke reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan voor de bouw van de woningen en om toegang te verkrijgen tot de woningen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een groen karakter te behouden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient achter de woning en aansluitend ermee te worden aangelegd met een max. oppervlakte van 40m ² . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (max 20 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Deze tuinberging dient opgericht te worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen of mits overkomt met aanpalend perceel, gekoppeld. Vijvers en zwembaden met een maximum oppervlakte van 50 m ² zijn wel toegelaten. Ze dienen ingeplant te worden op het natuurlijk maaiveld en de uitgegraven gronden dienen van het terrein verwijderd te worden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de aard en afmetingen van de afsluitingen worden de gangbare normen voorgesteld.	Langs de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelsgrens kan een afsluiting opgericht worden met een maximale hoogte van 2 meter, bestaande uit een levende haag of een paal en draadafsluiting met eventueel een horizontale dwarsplaat van 0,40m hoogte. Een gesloten afsluiting is eveneens toegelaten (niet in beton). Langs de straatzijde bestaat de afsluiting uit een open afsluiting met maximale hoogte van 1,60m of een gesloten afsluiting met maximale hoogte van 0,80m.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het project is omwille van zijn inplanting in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan LEUVEN, vastgesteld bij het KB van 07 april 1977, betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet verkavelen van gronden in 2 bouwloten: lot 1 voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing, lot 2 (bestaande woning) wordt uit de verkaveling gesloten.

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

1. Functionele inpasbaarheid
2. Mobiliteitsimpact
3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid
4. Visueel-vormelijke elementen
5. Cultuurhistorische aspecten
6. Bodemreliëf
7. Hinderaspecten
8. Gezondheid en gebruiksgenot
9. Bespreking bezwaren

1. Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in het creëren van een bouwlot in woongebied. Deze handeling is functioneel inpasbaar in deze gewestplanbestemming.

Op 23 september 2019 werd de omgevingsanalyse door de gemeenteraad goedgekeurd en werd een addendum toegevoegd aan deze analyse. Op 25 november 2019 werd de omgevingsanalyse door de gemeenteraad aangeduid als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'. Dit houdt het volgende in *"Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand. Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt."*

In de beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd het perceel opgenomen in de zone aangeduid als 'kernversterkende wijk'. In de kleinere dorpskernen en de kernversterkende woonwijken kan er een dichtheid van 30 tot 50 woningen per hectare worden gehanteerd.

De aanvraag voorziet circa 8 à 9 woningen per hectare wat conform de beleidsmatig gewenste ontwikkeling is.

2. Mobiliteitsimpact

De aanvraag is gelegen langs de Kallebeekstraat en de Heikestraat, beide voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag voorziet in de mobiliteit horende bij een ééngezinswoning.

De aanvraag is gelegen tussen twee gemeentewegen, de Kallebeekstraat en de Heikestraat. Voor wat betreft de te nemen toegang tot het perceel, kan er enkel toegang genomen worden langs de Kallebeekstraat (inrit / pad naar de voordeur). De rooilijn met de Heikestraat dient onoverrijdbaar aangelegd te worden.

3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De projectzone is gelegen buiten het centrum van Boortmeerbeek, aan het kruispunt van de Heikestraat en de Kallebeekstraat. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door ééngezinswoningen in open bouworde.

Het goed bestaat uit een woning, gekend als Heikestraat nr. 52, welke uit de verkaveling wordt gesloten en een tuinzone met struiken en hagen en enkele losstaande bergingen waar een nieuwe lot gecreëerd wordt (lot 1). Op dit lot worden de bestaande losstaande bergingen verwijderd, asloek worden de hage, struiken en 3 fruitbomen en 1 laagstam verwijderd.

De aanvraag voorziet verkavelen van gronden in 2 bouwloten: lot 1 voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing, lot 2 (bestaande woning) wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 1 heeft een totale oppervlakte van circa 9a12ca, een diepte van 45,90 meter links en 53,71 meter rechts, een breedte van 15,02 meter aan de Kallebeekstraat en 18,45 meter aan de Heikestraat. De bouwzone heeft een breedte van 9,00 meter en een diepte van 15,00 meter. De bouwzone bevindt zich op 15,00 meter uit de huidige as van de Kallebeekstraat en op 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Lot 2 heeft een totale oppervlakte van circa 13a80ca. Het lot kent een onregelmatige vorm, het betreft een hoekperceel. Het lot kent een breedte van 38,58 meter aan de Kallebeekstraat, een breedte van 58,35 meter aan de Heikestraat, een breedte van 12,96 meter aan het kruispunt en een breedte van 53,71 meter grenzen aan lot 1. Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

De verkavelingsvoorschriften voor lot 1 zijn deels in overeenstemming met de gangbare normen in Boortmeerbeek en sluiten aan bij de omgeving. In de voorwaarden worden aangepaste verkavelingsvoorschriften opgenomen.

4. Visueel-vormelijke elementen

voor lot 1 wordt volgend voorschrift voorgesteld voor het materiaalgebruik: Het gebouw dient opgetrokken te worden in degelijke gevelmaterialen. De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakvorm, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met de omgeving.

5. Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd landschap of cultuur-historisch landschap. De aanvraag paalt niet aan een beschermd monument.

6. Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten die niet strikt noodzakelijk zijn voor de toegang tot de woning. Het reliëf van de tuinzone mag in geen geval gewijzigd worden. Enkel het nivelleren van het terrein wordt toegelaten. Op de perceelsgrenzen dient het maaiveldniveau aan te sluiten op dat van de aangrenzende percelen. Het op het terrein opvangen hemelwater mag in geen geval afwateren naar de burens of het openbaar domein.

7. Hinderaspecten

Niet van toepassing

8. Gezondheid en gebruiksgenot

Niet van toepassing

9. Bespreking bezwaren

Overeenkomstig de criteria van 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 is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2022 t.e.m. 18 april 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Watertoets

1. Wettelijk kader, verordeningen en richtlijnen

Decreet

Het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 en uitvoeringsbesluiten.

2. Watertoets

Het voorliggende project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromings-gevoelig gebied. Door de toekomstige toename van de bebouwde en verharde oppervlakte (woningen en eventuele toegangen) zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk dienen te worden beperkt. Door de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en de provinciale verordening inzake verhardingen moet de toename van de verharde oppervlakte binnen het eigen perceel worden gecompenseerd en zal de bijkomende overlast tot een minimum worden beperkt. Bij de eigenlijke omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen zal worden gecontroleerd of aan de verordeningen voldaan wordt.

3. Beoordeling van het voorstel in functie van de watertoets

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 en 6 van het decreet integraal waterbeleid.

Bespreking adviezen

Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan **PROXIMUS** maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht **stilzwijgend gunstig** te zijn.

Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening**, het advies werd afgeleverd op 22 maart 2022 en is **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**:

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan **Fluvius**, het advies werd afgeleverd op 12 april 2022 en is **volledig voorwaardelijk gunstig**:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Landmeter Wilfried Dekrem werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan **TELENET**, het advies werd afgeleverd op 5 april 2022 en is **volledig gunstig**:

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

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

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Telenet netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

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

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

Op 10 maart 2022 werd advies gevraagd aan **Provincie Vlaams-Brabant**, het advies werd afgeleverd op 27 april 2022 en is **volledig voorwaardelijk gunstig**:

Het voorwerp van de aanvraag omvat de uitvoering van volgende handelingen:

Het splitsen van percelen in 2 bouwlotten: lot 1 voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing, lot 2 (bestaande woning) wordt uit de verkaveling gesloten.

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

Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt verzameld in de onbevaarbare waterloop van tweede categorie B2009 Weesbeek. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag niet gelegen in een effectief en/of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Hemelwaterverordeningen:

– Niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op de waterloop of het RWA-stelsel onder de voorwaarden vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013);

– Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014), moet het hemelwater dat op een verharding terechtkomt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen en/of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden.

Dit effect moet beperkt worden door de hieronder vermelde voorwaarden in de vergunning op te nemen:

Specifieke voorwaarden en/of maatregelen:

– Bij de aanleg van een waterdoorlatende verharding dient zowel de toplaag als de (onder)fundering voldoende waterdoorlatend te zijn. Zo dient elke laag van de verharding minstens even doorlatend te zijn als de bestaande ondergrond.

– Infiltreren naast de verharding is slechts toegelaten indien de verhouding van de vrije omtrek van de verharding (grenzend aan een onverhard deel) ten opzichte van de verharde oppervlakte groter is dan 0,30.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Aangevuld met bovenvermelde opgelegde voorwaarden en maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Algemene conclusie

De aanvraag voorziet verkavelen van gronden in 2 bouwloten: lot 1 voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing, lot 2 (bestaande woning) wordt uit de verkaveling gesloten.

Overeenkomstig de criteria van 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 is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2022 t.e.m. 18 april 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

In de beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd het perceel opgenomen in de zone aangeduid als 'kernversterkende wijk'. In de kleinere dorpskernen en de kernversterkende woonwijken kan er een dichtheid van 30 tot 50 woningen per hectare worden gehanteerd. De aanvraag voorziet circa 8 à 9 woningen per hectare wat conform de beleidsmatig gewenste ontwikkeling is.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1. V.C.R.O. Het voorgestelde ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het naleven van volgende voorwaarden.

Voorwaarden

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Provincie Vlaams-Brabant dienen strikt nageleefd te worden.
- Voor wat betreft de te nemen toegang tot het perceel, kan er enkel toegang genomen worden langs de Kallebeekstraat (inrit / pad naar de voordeur). De rooilijn met de Heikestraat dient onoverrijdbaar aangelegd te worden.
- **De voorgestelde voorschriften blijven behouden met uitzondering van volgende aanpassingen:**

2.2.A Voorschriften bijgebouwen - inplanting

Alleen in de tuinzone, achter de achtergevellijn.
Minimaal 1m van de perceelsgrenzen verwijderd of mits overkomst met aanpalend perceel, gekoppeld.
Maximale bebouwde oppervlakte: 10m².

2.3 voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of toegepast met een brede voeg. Waterdichte verhardingen zijn beperkt toegelaten (terrassen max. 40 m², oprit en pad rondom hoofdvolume). Onmiddellijke bezinking dient mogelijk te zijn. Verhardingen in de voortuin dienen conform de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014 gerealiseerd te worden.

3.3 inrichtingselementen:

Binnen de zone van de achtertuintuin mag een beperkte tuinberging (max 10m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Deze tuinberging dient opgericht te worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen of mits overkomst met aanpalend perceel, gekoppeld.

Vijvers en zwembaden met een maximum oppervlakte van 40 m² zijn wel toegelaten. Ze dienen ingeplant te worden op het natuurlijk maaiveld en de uitgegraven gronden dienen van het terrein verwijderd te worden.

De inrit ten opzichte van het openbaar domein kent een maximale breedte van 4,50 meter. De voortuinzone, langs de Kallebeekstraat, mag maximaal 40% verhard zijn.

Stelt voor:

Op basis van wat voorafgaat, de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden:
VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

BEOORDELING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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 en neemt kennis van het administratief onderzoek van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college verklaart zich hiermee akkoord.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:

De aanvraag ingediend door LANDMETERSBUREEL DEKREM BVBA met als contactadres Stationsstraat 14F te 3150 Haacht, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator dienen strikt nageleefd te worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Provincie Vlaams-Brabant dienen strikt nageleefd te worden.
- Voor wat betreft de te nemen toegang tot het perceel, kan er enkel toegang genomen worden langs de Kallebeekstraat (inrit / pad naar de voordeur). De rooilijn met de Heikestraat dient onoverrijdbaar aangelegd te worden.
- **De voorgestelde voorschriften blijven behouden met uitzondering van volgende aanpassingen:**

2.2.A Voorschriften bijgebouwen - inplanting

Alleen in de tuinzone, achter de achtergevellijn.

Minimaal 1m van de perceelsgrenzen verwijderd of mits overkomst met aanpalend perceel, gekoppeld.

Maximale bebouwde oppervlakte: 10m².

2.3 voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of toegepast met een brede voeg. Waterdichte verhardingen zijn beperkt toegelaten (terrassen max. 40 m², oprit en pad rondom hoofdvolume). Onmiddellijke bezinking dient mogelijk te zijn. Verhardingen in de voortuin dienen conform de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014 gerealiseerd te worden.

3.3 inrichtingselementen:

Binnen de zone van de achtertuintuin mag een beperkte tuinberging (max 10m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Deze tuinberging dient opgericht te worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen of mits overkomst met aanpalend perceel, gekoppeld.

Vijvers en zwembaden met een maximum oppervlakte van 40 m² zijn wel toegelaten. Ze dienen ingeplant te worden op het natuurlijk maaiveld en de uitgegraven gronden dienen van het terrein verwijderd te worden.

De inrit ten opzichte van het openbaar domein kent een maximale breedte van 4,50 meter. De voortuinzone, langs de Kallebeekstraat, mag maximaal 40% verhard zijn.

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 verhuur 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 verhuur 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;

Alle briefwisseling aan de gemeente Boortmeerbeek moet worden gericht aan:
college van burgemeester en schepenen | Pastorijsstraat 2 | 3190 Boortmeerbeek

Tel: 015/51 11 45 | Fax: 015/51 27 64 | www.boortmeerbeek.be

of volg ons op facebook: <https://www.facebook.com/gemeentebestuurboortmeerbeek>

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 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 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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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.

Beroepsmogelijkheden: regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

Digitaal ondertekend
door Johan Smits
(Signature)

Datum: 31-05-2022
10:54:37

Smits Johan
Algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Karin Derua
(Signature)

Datum: 31-05-2022
12:26:57

Karin Derua
Burgemeester

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 30 mei 2022 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 'bekendmaking beslissing 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.
- Indien uw aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek moet u de grote affiche verwijderen en vervangen door bijgaande bekendmaking.
- Onze diensten komen na de beroepstermijn het bord terug ophalen.

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.