

**Beslissing van het
college van burgemeester en schepenen
van 12 juni 2025**



Aanwezig: Bart Clerckx, burgemeester-voorzitter
Francis Van Biesbroeck, Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck,
Tinne Eerlingen, schepenen

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Marijke Pertz, algemeen directeur

VOORWAARDELIJKE VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING INZAKE HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Aanvraagnr.: 202417 - referte gemeente: OMV/2024/163/VV
EPB dossiernr.:
Omgevingsnummer: OMV 2024167672

Aanvraag werd ontvangen op 20 december 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2025.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vlierbeekstraat 1, 3052 Oud-Heverlee en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 233 F2, (afd. 3) sectie A 233 M, (afd. 3) sectie A 233 P en (afd. 3) sectie A 233 Y.

Het betreft een aanvraag tot het **afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand)**.

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 neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 5 juni 2025.

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

Omschrijving aanvraag

Het afsplitsen van twee loten bestemd voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand)

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	20 december 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	4 maart 2025
Opening openbaar onderzoek	11 maart 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	9 april 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	27 mei 2025
Datum verslag GOA voor gemeenteraad	25 april 2025
Datum verslag GOA na gemeenteraad	5 juni 2025
Uiterste datum beslissing	16 augustus 2025

Historiek

Perceelnummer : (afd. 3) sectie A 233 F2

De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (1871) voor het vergroten van mijn huis, bouwen dak op het gedeelte van mijn huis dat geen dak heeft, vergund op 7 november 1995.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie A 233 M

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie A 233 P

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

Perceelnummer : (afd. 3) sectie A233 Y

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

Adviezen

Externe Adviezen

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft de volgende instanties om advies verzocht:

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
1. Fluvius	4 maart 2025	12 maart 2025	voorwaardelijk gunstig
2. De Watergroep	4 maart 2025	5 maart 2025	voorwaardelijk gunstig
3. Proximus	4 maart 2025	11 maart 2025	gunstig
4. Omgevingsloket Wyre	4 maart 2025	5 maart 2025	gunstig
5. Agentschap voor Natuur en Bos	4 maart 2025	16 april 2025	voorwaardelijk gunstig

1. Fluvius: Het advies op datum van 12 maart 2025 en met ref. 5000094576 luidt als volgt:

"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 dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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.

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

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, zijn deze loten/woningen aansluitbaar in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Patrimonium en overdracht:

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'. Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren".

2. De Watergroep: Het advies op datum van 5 maart 2025 luidt als volgt:

"Advies van De Watergroep en advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

- * een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- * een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens 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.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be"

3. Proximus: Het advies op datum van 11 maart 2025 luidt als volgt:

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien".

4. Wyre: Het advies op datum van 5 maart 2025 en met ref. 25183760 luidt als volgt:

"Aansluitbaar Wyre met clause:

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

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

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 Wyre 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 apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden."

5. Agentschap Natuur en Bos: Het advies op datum van 16 april 2025 en met ref. 25-204044 luidt als volgt:

"**BETREFT:** Aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Onderwerp

Verkavelen en ontbossen van percelen

Datum van ontvangst

5 maart 2025, brief inspraakprocedure verzonden op 1 april 2025

Situering

Kadaster Oud-Heverlee, 3e afd., sectie A, nrs. 233/F/2, 233/Y en 233/M

Adres Vlierbeekstraat 1, Oud-Heverlee

Ruimtelijke bestemming

Woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied

Beschermingsstatus

Het projectgebied is niet gelegen binnen of grenst niet aan Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied of VEN-gebied.

Biologische waarderingskaart

Biologisch waardevolle populierenaanplant op droge grond met struikgewas

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35 § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).

Bespreking aanvraag

De ontbossing en de verkaveling zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Een deel van het bos op de percelen uit de aanvraag werd na melding dringende kap van bosvegetatie ontdaan. Een dergelijke melding is geen vergunning tot ontbossen. Het bos dient op de als bos te behouden zones dus te worden hersteld. Aangezien het bos deel uitmaakt van een groter boscomplex en biologisch waardevol is mogen de werken niet worden uitgevoerd tijdens de schoontijd.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1791 m² wenst te ontbossen voor verkaveling.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 3284 m².

6865 m² dient als bos behouden te worden.

Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel om volgende redenen:

- De te ontbossen oppervlakte werd groter bevonden dan opgegeven. Buiten de toegangsweg en een tuinzone rondom de woning zijn de percelen bebost. In 2020 werd een melding dringende kap gedaan met het oog op het vellen van de aanwezige bomen. Een dergelijke melding is echter geen vergunning tot ontbossen, en de percelen moeten na een dergelijke melding worden herbeebost.

- Onderstaande luchtfoto's van 2019-2020 en 2022 geven de bosoppervlakte en uitgevoerde kapwerken weer. Een deel van de oppervlakte die in de aanvraag niet als bos werd beschouwd valt bijgevolg nog onder de bepalingen van het Bosdecreet.



2019-2020



2022

- De stedenbouwkundige voorschriften bevatten geen bepalingen die het bos achterop de bouwloten tegen beschadiging of ontbossing beschermen. Een functiewijziging naar tuinzone impliceert een ontbossing. Ook het verkavelingsplan toont geen boszones op de bouwloten. Deze zones worden daarom eveneens als te ontbossen en te compenseren beschouwd. Het behoud van bos daar is wegens de sterke versnippering niet realistisch.

In het kader van art.90bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel op 1 april 2025.

Tot op heden is er geen reactie van de aanvrager op de voorgestelde wijzigingen.

Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd (maar aangepast) compensatievoorstel. De motivering voor de aanpassing bevindt zich in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 25-204044.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de

vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- 1) Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
- 2) Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:
 - a) De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 25-204044.
 - b) De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3284 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De ontbossingskapwerken mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en 30 juni (schoontijd).
 - c) De resterende bosoppervlakte (6865 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Alle bepalingen van het Bosdecreet blijven op dit bos van toepassing.
 - d) De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid. Voor aanvang van de ontbossingskapwerken dient de als bos te behouden zone aan de zijde van de bouwloten te worden afgebakend met werfhekkens om de bodem en vegetatie van het te behouden bos tegen beschadigingen te beschermen. Afbeeldingen van de correct geplaatste afsluiting dienen voor aanvang van de kapwerken per mail aan de vergunningverlenende overheid te worden overgemaakt.
 - e) De bosbehoudsbijdrage van 27585,6 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - f) Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.
 - g) Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001
- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 2 Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Voor aanvang van de werken moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden en nagaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage mogelijk te maken, is het verplicht dat de

vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing."

Interne Adviezen

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Gewestelijke omgevingsvergunningscommissie

///

Provinciale omgevingsvergunningscommissie

///

Advies van de Gemeenteraad

De gemeenteraad heeft in zitting van 27 mei 2025 een uitspraak gedaan over de voorziene grondafstand.

Advies van de GECORO

Luidens artikel 4.7.16, §3 kunnen het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijk omgevingsambtenaar beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de GECORO. Daarnaast kan de GECORO op grond van artikel 1.3.3, §2 VCRO steeds op eigen initiatief advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gemeentelijk omgevingsambtenaar hebben om een advies van de GECORO verzocht. De GECORO heeft evenmin op eigen initiatief advies gegeven, opmerkingen gemaakt of voorstellen gedaan.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 11 maart 2025 tot 9 april 2025.

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

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in de Vlierbeekstraat, ter hoogte van het kruispunt met de Wijnbergstraat, in de deelgemeente Blanden. Ten noordwesten ligt Heverleebos en ten westen van het perceel loopt de expresweg. Langs de Vlierbeekstraat bevindt zich lintbebouwing met een strook gelegen in woongebied met landelijk karakter en het achterste deel van de percelen in agrarisch gebied. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1ha26a en bestaat uit vier kadastrale percelen, namelijk 3^e afdeling, sectie A, nrs. 233M, 233P, 233Y en 233F2.

De bebouwing in de directe omgeving is heterogeen, met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen in open bebouwing. Ook op het perceel zelf bevindt zich een woning in open bebouwing, centraal ingeplant en tegen de linker perceelsgrens. Deze woning is gelegen in agrarisch gebied en is bijgevolg zonevrij. Ze heeft geen agrarische bestemming en wordt uitsluitend gebruikt als woonst. Een centraal gelegen en onverhard pad in steenslag doorkruist het perceel in rechte lijn en leidt naar deze achtergelegen woning. Voor de woning bevindt zich een bijgebouw opgetrokken in betonplaten. Vooraan tegen de linker perceelsgrens bevindt zich op een afzonderlijk kadastraal perceel een distributiecabine, die geen deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag. Het terrein is grotendeels begroeid met hoogstammige loofbomen, voornamelijk eiken en beuken, afgewisseld met dicht struikgewas. Historische kaarten, waaronder de Ferrariskaart van 1777, suggereren dat het perceel mogelijk al sinds de 18e eeuw bebost is. In 2021 werd het bos echter deels gerooid.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

Het te verkavelen goed beschikt over een oppervlakte van ca. 35a 85ca. Er worden twee loten voor open bebouwing voorzien (loten 1 en 2). De bestaande woning op nummer 1 wordt niet opgenomen in de verkaveling, aangezien deze zich in agrarisch gebied bevindt. Een oppervlakte van 90a30ca wordt uit de verkaveling gesloten (lot 4). Daarnaast wordt een lot van 5a (lot 3) voorzien voor de toegangsweg tot de bestaande achterliggende woning en de distributiecabine. Langs de Vlierbeekstraat dient een strook van 4,00 meter, gemeten vanaf de as van de weg, te worden overgedragen aan het openbaar domein. Er wordt een strook (lot 5) voorzien voor grondafstand van 1a 10ca.

De loten 1 en 2 hebben een oppervlakte van respectievelijk 15a40ca (lot 1) en 14a35ca (lot 2). De bouwlijn bevindt zich op 11,92 m (lot 1) en 12,31m (lot 2) van de voorste perceelsgrens. Beide loten zijn bestemd voor een eengezinswoning in open bebouwing. Elk bouwkader wordt minimaal 4,50 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant. Op deze manier ontstaat een doorzicht naar achteren toe van minimaal 9,00 meter. De voorgevelbreedte bedraagt maximaal 20,14 meter (lot 1) en 20,31 meter (lot 2). De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping.

De bestaande bebossing op de nieuwe percelen zal worden verwijderd tot 10,00 meter achter de bouwzones. Het betreft een gemengd bosbestand van laag- en hoogstammige bomen. De toegangsweg naar de achtergelegen woning wordt verlegd naar de linker perceelsgrens en waartoe het bestaande bijgebouw in betonplaten zal worden verwijderd. Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang voorzien tot de bestaande distributiecabine.

De kavels beschikken over voldoende tuindiepte en private parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen de bouwzones is een inpandige garage mogelijk. De tuinen worden ingericht als groene zone en zijn westelijk georiënteerd. De graad van privacy is hoog omwille van de perceelsgrootte, en kan verder worden verhoogd door het aanplanten van een levende haag op de perceelsgrenzen.

Volgende voorschriften worden aangevraagd:

Lot 1 en 2

Gebouw

1) Oppervlakte

De oppervlakte van de nieuwe woning blijft binnen het vooropgestelde bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2) Volume

Er zijn maximaal twee bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,00m, deze op de eerste verdieping bedraagt 12,00m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m bij een hellend dak en max. 6,60m bij een plat dak.

3) Nokhoogte

De nokhoogte bevindt maximaal 6m00 boven de toegestane kroonlijsthoogte (in geval van een hellend dak).

4) Kroonlijsthoogte

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m (gemeten vanaf het maaiveld) voor een hellend dak en 6,60m voor een plat dak.

5) Dakuitvoering

Het dak dient een dakhelling te hebben tussen de 0° en de 45°.

6) Type gebouw

De woning wordt ingeplant in open bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan.

7) Materiaalgebruik

De gevelopbouw en gevelgeleding, 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. Er dient gekozen te worden voor duurzame materialen. Deze sluiten aan bij de omgeving waarin de woning zich zal bevinden.

8) Inplanting

De woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De voorgevellijn wordt ingeplant op minimaal 13,00m tot de voorste perceelsgrens. De zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook is minimaal 4,50m breed.

9) Aantal bouwlagen

Er zijn maximaal twee bouwlagen en bovenliggende dakverdieping toegelaten.

10) Ondergronds gedeelte

De ondergrondse verdieping wordt ingeplant binnen het voorziene bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De toegang naar de kelder in de zijdelingse bouwvrije strook is uitgesloten.

11) Uitbouw (veranda, carport)

Uitbouwen buiten het bouwkader zijn uitgesloten.

12) Terrassen

De terrassen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve duurzame materialen en dienen met het oog op een vlotte infiltratie van het afloeiwater naar de tuin af te wateren.

13) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Geen voorschrift.

14) Andere voorschriften voor het gebouw

Geen andere voorschriften voorzien.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook

Verharding:

50% van deze oppervlakte dient onverhard te blijven. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats) zijn toegestaan. Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten.

Groenaanleg:

De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden.

Constructies:

Opgaande constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om de woning te bereiken. Ook (kleine) constructies om fietsen op te bergen zoals fietskast of fietsbeugel zijn toegelaten. Deze constructie moet lager zijn dan 1,40m en een oppervlakte kleiner dan 4,00m². Ze is vervaardigd uit kwalitatieve duurzame materialen. De fietsberging wordt zo dicht mogelijk tegen de voorgevel geplaatst.

2) Zijtuinstrook

Verharding:

Tuinpaden zijn toegestaan, met verplicht ter plaatse infiltreren van het afloeiwater. De zijtuinstroken zijn minimaal 3m breed.

Groenaanleg:

De zijtuinstroken worden maximaal groen ingericht. De aanleg van een toegangspad omheen de woning is toegelaten.

Constructies:

De zijtuinstroken zijn vrij van constructies.

3) Achtertuinstrook

Verharding:

De verhardingen onder de vorm van een terras en eventueel toegangspad tot een bijgebouw zijn toegelaten.

Groenaanleg:

De tuinzone wordt groen ingericht.

Constructies:

De achtertuinstrook is in principe vrij van constructies met uitzondering van een bijgebouw onder de vorm van een tuinberging. Deze heeft een maximale oppervlakte van 40m².

4) Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaalgebruik:

De draadafsluitingen dienen in duurzame materialen uitgevoerd te worden.

Uitvoering:

Afsluitingen zijn maximaal 2m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. Deze worden op minimaal 1,00m van de perceelsgrens geplaatst of, mits akkoord betrokken buur op de perceelsgrens opgericht.

Ligging van de locatie/stedenbouwkundige basisgegevens

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg en verkavelingen

Het perceel maakt noch deel uit van een APA, noch van een BPA, noch van een verkaveling.

Het perceel ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 07 april 1977, in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De aanvraag betreft het gedeelte in woongebied met landelijk karakter.

Woongebied met landelijk karakter

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. Bij dit woongebied wordt als nadere aanwijzing gegeven dat woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is voor het goed waarop de aanvraag betrekking heeft geen ruimtelijke uitvoeringsplan van toepassing.

Verordeningen en toetsing aan andere decreten

-Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, goedgekeurd op 20 juli 2006, is van toepassing.

-De gewestelijke bouwverordening van 29 april 1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

-De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

-De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05 juni 2009 inzake toegankelijkheid en wijzigingen.

-De provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2023 inzake afvoer van hemelwater is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant.

-De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 december 2012, is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant, met uitsluiting van artikel 3 van de verordening.

-De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 09 juni 2017 inzake breedband.

Monumenten en landschappen

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet voorlopig of definitief beschermd als monument, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermd stads- en dorpsgezicht, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermd landschap, niet gelegen in een erfgoedlandschap, niet gelegen in een voorlopig of definitief aangeduide ankerplaats, niet voorlopig of definitief beschermd als archeologische monument, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermd archeologische zone en niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Omzendbrieven

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

Project-M.E.R.

/

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijk omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) Planologische toets

De aanvraag is wat betreft de functie verenigbaar met de geldende voorschriften want het verkavelen in twee loten bestemd voor open bebouwing binnen de grenzen van woongebied met landelijk karakter is planologisch mogelijk.

b) Wegenis

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

De aanvraag omvat een grondafstand, waarbij een strook langs de Vlierbeekstraat, met een oppervlakte van 1a10ca wordt overgedragen voor opname in het voorliggende openbaar domein. De gemeenteraad heeft hierover een uitspraak gedaan in zitting van 27 mei 2025.

Private erfdiensbaarheden/voetweg

Op het verkavelingsplan is een erfdiensbaarheid van doorgang voorzien over lot 3 ten gunste van het perceel 233D2 waarop zich een bestaande distributiecabine van Fluvius bevindt.

Er zijn geen voetwegen aanwezig op het perceel.

c) Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen

De aanvraag is niet publiek toegankelijk zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05 juni 2009 (trad in werking 01 maart 2010) en latere wijzigingen betreffende toegankelijkheid en moet bijgevolg niet voldoen aan de regels betreffende de toegang van personen met een functiebeperking. Er wordt echter wel aangeraden om bij de uitvoering van de verbouwingswerken de nodige aandacht te schenken aan de toegankelijkheid.

d) Watertoets (decreet Integraal Waterbeleid)

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

Het betreft een verkaveling zonder wegenis. De toekomstige woningen moeten voldoen aan de provinciale en gewestelijke hemelwaterverordening.

e) M.E.R.-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 onder één van de rubrieken van [bijlage III van het project-m.e.r.-besluit](#), rubriek 10b stadsontwikkeling, zodat de initiatiefnemer een project-MER of project MER-screeningsnota dient op te maken. Er werd een project-m.e.r.-screenings nota toegevoegd.

Het goed ligt niet in een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht of monument; een overstromingsgevoelig gebied; een vogelrichtlijngebied; een gebied in het Vlaams Ecologisch Netwerk; een natuurgebied, een bosgebied en andere groene bestemmingen of bestemmingen met een ecologische waarde of ecologisch belang, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen die van kracht zijn in de ruimtelijke ordening of een waterwingebied.

Volgende mogelijke effecten worden aangehaald en gemotiveerd waarom ze niet aanzienlijk zijn:

-Mobiliteit:

Tijdens het oprichten van de woningen zullen er tijdelijk camions in de straat moeten rijden. Deze lasten zijn eindig. Het creëren van 2 loten brengt een beperkte toename van de verkeersbewegingen met zich mee.

- Bodem:

Tijdens het oprichten van de woningen is er de mogelijkheid tot emissies van de gebruikte werktuigen. De kans op emissies is van uitdovende aard. De aannemer zal er op toezien dat de nodige regelgevingen en wetgevingen gehandhaafd worden tijdens de werken. Na het uitvoeren van de werken zal er geen gevaar zijn voor eventuele emissies.

- Watersysteem:

Het hemelwater wordt gebufferd en hergebruikt. De overloop van deze buffering zal ter plaatse infiltreren. De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers en/of dolomietverharding. Het hemelwater wordt gebufferd en hergebruikt. De overloop van deze buffering zal ter plaatse infiltreren. De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers en dolomietverharding.

- Geluid en trillingen:

De emissies van geluiden en trillingen zullen enkel plaatsvinden ten tijde van oprichting van de woning. Daarna doven deze automatisch uit. Vermoedelijk zal de uitvoerende aannemer zich houden aan de wetgeving inzake trillings- en geluidsoverlast. Dit heeft geen enkele invloed op de omliggende loten

Tijdens het oprichten van de woningen zullen er tijdelijk camions in de straat moeten rijden. Deze lasten zijn eindig.

- Biodiversiteit:

Het bestaande bos wordt maximaal behouden. Enkel de bomen voor, in en max 10,00m achter de bouwzone worden gekapt om ruimte te maken voor de woning en voldoende tuin. Het grootste gedeelte van de percelen wordt onberoerd gelaten. Door de beperkte inname van het perceel zal er weinig aantasting zijn van het bestaande bos. De percelen zijn reeds gelegen in een residentiële omgeving met bewoning. De percelen zijn niet gelegen in habitatrichtlijnen of VEN gebieden, noch vogelrichtlijngebieden

Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat het project geen aanzienlijke milieuhinder- of effecten met zich meebrengt.

f) Natuurtoets

Natuurwetgeving

Op grond van artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient de bevoegde overheid er zorg voor te dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Het begrip 'natuur' omvat *"de levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen, ongeacht of deze al dan niet voorkomen in aansluiting op menselijk handelen, met uitsluiting van de cultuurgewassen, de landbouwdieren en de huisdieren"* (artikel 2, 7°, van het Decreet Natuurbehoud).

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.

Er zijn geen aanwijzingen dat op het terrein vegetaties of kleine landschapselementen voorkomen waarvoor de wijziging verboden is of aan een vergunning is onderworpen op grond van artikel 7 of 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Bos

Het perceel betreft een bebost terrein. In functie van de bouwwerken zal een deel van het perceel ontbost worden, hiervoor werd een boscompensatievoorstel ingediend. Het boscompensatie werd mits aanpassingen en de opname van het onderstaande goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

1) Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

2) Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

a) De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 25-204044.

b) De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3284 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De ontbossingskapwerken mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en 30 juni (schoontijd).

c) De resterende bosoppervlakte (6865 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Alle bepalingen van het Bosdecreet blijven op dit bos van toepassing.

d) De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid. Voor aanvang van de ontbossingskapwerken dient de als bos te behouden zone aan de zijde van de bouwlotten te worden afgebakend met werfhekkens om de bodem en vegetatie van het te behouden bos tegen beschadigingen te beschermen. Afbeeldingen van de correct geplaatste afsluiting dienen voor aanvang van de kapwerken per mail aan de vergunningverlenende

overheid te worden overgemaakt.

e) De bosbehoudsbijdrage van 27585,6 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

f) Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.

g) Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

g) Erfgoed-/archeologietoets

Er is op grond van artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet de verplichting om een archeologienota aan het dossier toe te voegen. Dit werd toegevoegd aan het dossier.

De archeologienota en het toe te passen programma van maatregelen, waarvan akte genomen werd door het agentschap Onroerend Erfgoed, kunnen teruggevonden worden in het e-loket van het agentschap via volgende link: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32050>.

Op basis van de archeologische gegevens in de omgeving wordt voor het projectgebied een gemiddeld tot hoog archeologisch potentieel ingeschat. Tijdens eerdere vooronderzoeken met ingreep in de bodem in de directe omgeving werden sporen aangetroffen uit diverse periodes, waaronder de steentijd, middeleeuwen, nieuwe en nieuwste tijd. De nieuwste tijd is hierin het sterkst vertegenwoordigd, maar vooral de twee steentijdvondsten uit archeologische veldkarteringen in de jaren 1970 en 1982 (ID 3329 en 1621) zijn relevant, gezien hun ligging op korte afstand van het projectgebied én op hoger gelegen terrein – een gelijkaardig landschappelijk kenmerk als het huidige projectgebied.

Daarnaast is ook de ligging nabij Heverleebos en Meerdaalwoud van belang. In deze bossen zijn grafheuvels uit de metaaltijden gekend, wat de mogelijkheid op het aantreffen van grafstructuren binnen het projectgebied verhoogt. Daarom werd tijdens het proefsleuvenonderzoek specifieke aandacht gevraagd voor de mogelijke aanwezigheid van grafcircels uit deze periode.

Hoewel de directe omgeving weinig gekarteerde erfgoedwaarden of CAI-meldingen bevat, tonen de Villaretkaart (1745–1748) en Ferrariskaart (1777) aan dat het terrein al sinds de 18de eeuw bebost is. Het projectgebied ligt op een licht oplopend reliëf tussen 74,30 m en 77,30 m-T.A.W., met zicht op de vallei van de Vaalbeek in het westen. De bodemopbouw bestaat voornamelijk uit droge tot matig natte lemige zandgronden en podzolbodems, die doorgaans gunstig zijn voor de bewaring van archeologisch materiaal. In het zuidoosten komen zandleemgronden voor met een relatief ondiep zandsubstraat. Deze geologische en topografische kenmerken versterken de verwachting op het aantreffen van onder andere steentijdartefactensites.

De huidige toestand van het terrein wordt gekenmerkt door een dicht bebost perceel met struikgewas en een pad in steenslag, aangelegd na de gedeeltelijke rooijing van het bos in 2021. Deze ingreep kan de bodem lokaal hebben verstoord, wat de bewaringsgraad van eventuele archeologische resten beïnvloedt. Aangezien de verkaveling nog geen vastgelegde inplanting van bebouwing of verharding kent, wordt uitgegaan van een maximale bodemverstoring.

Om die reden wordt het aanbevolen om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren, overeenkomstig het Programma van Maatregelen. Dit maakt deel uit van een traject van uitgesteld onderzoek omwille van juridische redenen.

De maatregelen opgenomen in de archeologienota met referentienummer 32050 dienen uitgevoerd te worden conform het programma van maatregelen zoals geformuleerd in die nota en overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

h) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

/

i) Noodzaak tot omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten

Gezien het hier geen gebouw betreft dat een commerciële activiteit herbergt, is geen omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten noodzakelijk.

j) Decreet grond- en pandenbeleid

De gemeente beschikt niet over een gemeentelijk reglement of verordening inzake normen voor sociaal woonaanbod.

k) Burgerlijk Wetboek

De aanvraag heeft geen betrekking op de oprichting van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

l) Milieuaspecten

Lucht

/

Bodem- en grondwaterverontreiniging

/

Geluid en trillingen

/

Afvalwater- en hemelwaterbeheer

/

Afvalstoffen

/

Energie

/

Grondwater

/

Externe veiligheid

/

Interne veiligheid

/

Gezondheid

/

Bestralingen

/

Best beschikbare technieken

/

m) rioleringsluik

-Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in een centraal gebied: riolering aanwezig.

-Bepalingen ivm hemel- en afvalwaterafvoer:

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater. Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de omgevingsvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10/02/2023 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluuchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op de website van Fluvius: www.fluvius.be).

n) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

Ruimtelijk rendement en functionele inpasbaarheid

De aanvraag verhoogt het ruimtelijke rendement door twee percelen voor woningen in open bebouwing af te splitsen van een bebouwd perceel en drie onbebouwde, beboste percelen met hoogstammige loofbomen en struiken. De percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De delen van de percelen die in agrarisch gebied liggen, inclusief de zonevreemde woning, worden uit de verkaveling gesloten. Er is geen RUP, BPA of bestaande verkaveling van kracht, en het perceel bevindt zich niet binnen een beschermd landschap of dorpsgezicht.

De aanvraag situeert zich in een omgeving die gekenmerkt wordt door wonen in een landelijke omgeving met overwegend vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. De voorgestelde bebouwingstypologie in open verband houdt rekening met de dominante aanwezigheid van de open bebouwing die eigen is aan de omgeving. Gekeken naar de reeds aanwezige bebouwing in de straat en dit binnen de voormelde gewestplanbestemming, kan geoordeeld worden dat de voorgestelde invulling functioneel inpasbaar is binnen zijn ruimtelijke context.

Volgens art. 4.3.1, §2, 2° van de VCRO kan een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening tevens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De gemeenteraad van Oud-Heverlee keurde op 27 augustus 2024 de ruimtelijke visie "*Dorpen en Open Ruimte*" goed. In toepassing van deze visie, en conform de omzendbrief beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de provincie Vlaams-Brabant, wordt de projectlocatie aangeduid als '*wonen in het landschap*'. Op die plaatsen wordt verdichting erg beperkt en is die enkel mogelijk onder de voorwaarde dat het landschappelijke groenbeeld voorop staat en versterkt wordt. Er kunnen enkel vrijstaande woningen bijkomen, op ruime percelen en met een voldoende kwalitatief klimaatrobuust groenblauwe infrastructuur.

Blanden is een kleinschalig en landelijk dorp in de stadsregio Leuven. Blanden ontwikkelde zich historisch langs de Bierbeekstraat en Naamsesteenweg. Het dorpshart situeert zich niet rond de kerk, maar aan het kruispunt van deze twee straten. Vanaf de jaren '70 breidde de bebouwing zich uit richting Haasrode. Door de aanleg van de Expresweg werd het dorp fysiek in twee gedeeld. Het projectgebied ligt in de overgangszone naar het open landschap en wordt beschouwd als landschappelijk woongebied, waar geen verdichting wordt nagestreefd zoals in het dorpshart of langs de hoofdassen, maar wel een zorgvuldig ingeplande, landschappelijk geïntegreerde vorm van wonen. Voor deze zone hanteert men een richtdichtheid van maximaal 8 wo/ha, met aandacht voor ruime kavels, het behoud van openheid en rust, het groene karakter aan de zij- en achterzijde van de percelen, en de voorziening van minstens twee parkeerplaatsen per woning. Hoewel dergelijke BGO geen verordenend karakter heeft en het project dus niet aan de strikte oppervlakte- en afstandsmaten kan getoetst worden, wordt wel een duidelijke beleidsvisie uiteengezet. Het voorliggend ontwerp stemt overeen met deze visie. De gevraagde ontwikkeling draagt bij aan een verantwoord ruimtelijk rendement doordat zij de noodzaak tot bijkomende aansnijding van open ruimte vermindert en tegelijk aansluit bij de beleidsmatig gewenste visie van de gemeente.

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het behoud van landschappelijke structuur, kan de aanvraag worden beschouwd als ruimtelijk inpasbaar en mits beperkte aanpassingen aan de voorschriften

functioneel passend binnen haar ruimtelijke context.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet de realisatie van twee bijkomende eengezinswoningen op het goed van de aanvraag, gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De ligging op circa 800m van de dorpskernen Blanden, Vaalbeek en Haasrode, waar zich basisvoorzieningen bevinden, impliceert een matige autoafhankelijkheid. Gelet op de ruimtelijke context waarbinnen het goed zich bevindt en de gevraagde invulling, dient geoordeeld te worden dat de realisatie van een bijkomende woongelegenheid op het goed aanvaardbaar is en de impact op de mobiliteit hierbij verwaarloosbaar. Enkel tijdens de werfwerkzaamheden kan er een minimale invloed zijn op de mobiliteit. Wat parkeren betreft, zijn er voldoende mogelijkheden tot het voorzien van minstens twee parkeerplaatsen per woning, zowel inpandig als op eigen terrein.

Lot 3 betreft geen bouwkaavel, maar wordt ingericht als toegangsweg tot zowel de distributiecabine op perceel 233D2 als de achterliggende eengezinswoning op lot 4. De toegang tot het perceel wordt verplaatst naar de linker perceelsgrens. Er wordt daarnaast een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd over lot 3 ten gunste van de distributiecabine van Fluvius om de bereikbaarheid tot de cabine blijvend te waarborgen.

Er wordt als voorwaarde opgelegd dat de nieuwe toegangsweg naar de achterliggende woning wordt uitgevoerd als een onverhard karrenspoor, bestaande uit twee rijstroken van elk maximaal 60 cm breed. De aanleg van een volledig verharde oprit is niet toegelaten, om het open en landschappelijke karakter van het gebied te behouden.

Schaal

De aanvraag voorziet het afsplitsen van twee bouwkaavels bestemd voor open bebouwing uit een geheel van vier percelen met een totale oppervlakte van 1ha26a30ca. Lot 1 heeft een oppervlakte van circa 15a40ca en lot 2 circa 14a35ca. Beide loten zijn gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter. De voorziene bouwzones meten respectievelijk 20,14 meter breed (lot 1) en 20,31 meter (lot 2), met een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. In theorie laat dit een maximale bebouwbare oppervlakte van 300m² toe. Om de openheid en het landschappelijk karakter van de omgeving te vrijwaren, wordt de bebouwing echter beperkt tot maximaal 220 m² voor het hoofdgebouw, aangevuld met maximaal 40 m² aan bijgebouwen in het achtererf. Dit resulteert in een maximale bebouwde oppervlakte van 260 m² per kavel, wat in verhouding staat tot de bestaande bebouwing in de omgeving.

Er worden zowel hellende als platte daken toegelaten. Voor hellende daken bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter, gemeten vanaf het bestaande maaiveld. De nokhoogte mag maximaal 11m hoog zijn. Voor platte daken geldt een maximale dakhoogte van 6,50 meter, conform de gangbare gemeentelijke normen. Deze hoogte is voldoende voor een kwalitatieve en goed geïsoleerde woning. Gekeken naar de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en de groottes van de kaavels, kan gesteld worden dat de gevraagde invulling mits kleine beperkingen in overeenstemming is met de plaatselijke ordening en tevens verantwoordbaar binnen de bestaande perceelsoppervlakte en -afmetingen.

Loten 3 tot en met 5 worden niet opgenomen in de verkaveling. Lot 3 is geen bouwkaavel, maar wordt ingericht als toegangsweg naar zowel perceel 233D2 (distributiecabine Fluvius) als de bestaande eengezinswoning op lot 4. Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang over lot 3 gevestigd ten gunste van de distributiecabine. In functie van de gewijzigde toegangsweg wordt een bestaand bijgebouw in betonplaten op lot 4 verwijderd. Lot 4 omvat de bestaande woning gelegen in agrarisch gebied, samen met het resterende agrarische deel van de huidige percelen. Dit lot blijft ongewijzigd en maakt geen deel uit van de aanvraag. Lot 5 betreft een strook van 4 meter breed, gemeten vanaf de as van de weg, die wordt voorbehouden voor grondafstand ten gunste van de gemeente met het oog op een mogelijke toekomstige verbreding van de Vlierbeekstraat.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Er worden twee loten bestemd voor open bebouwing voorzien, met een gezamenlijke oppervlakte van 29a75ca, gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De woondichtheid bedraagt 6,72 wo/ha, hetgeen neerkomt op een woonontwikkeling met lage dichtheid betreft die in overeenstemming is met het landelijke karakter van de omgeving.

De afstand tot de rooilijn bedraagt 11,92 meter voor lot 1 en 12,31 meter voor lot 2. Ter verduidelijking wordt in het voorschrift van de inplanting opgenomen dat dit een verplicht te volgen bouwlijn betreft. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen telkens minimaal 4,50 meter, wat resulteert in een openheid van minstens 9 meter tussen de bouwvolumes. Het perceel is voldoende diep om achter de woning een volwaardige tuinzone te voorzien. De bestaande bebouwing op het terrein wordt verwijderd tot op een diepte van 10 meter achter de bouwzones, zodat er ruimte ontstaat voor de aanleg van een tuin. Het resterende deel van het perceel blijft behouden in zijn huidige beboste toestand.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen dienen te worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen die in harmonie zijn met het landelijk

karakter van de omgeving. Hoewel de materialen niet verder gespecificeerd worden, wordt verwacht dat de materiaalkeuze kwaliteitsvol en visueel inpasbaar is in de omgeving waarin de woning zich zal bevinden. Zowel hellende als platte daken zijn toegelaten.

Aangezien het om open bebouwing gaat, is het niet vereist dat de twee woningen een identieke dakvorm of gevelafwerking hebben. Vormelijke vrijheid wordt toegestaan, op voorwaarde dat de materiaalkeuze en volumetrie aansluiten bij het landelijke karakter van de omgeving en bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld. De ruime zijdelingse bouwvrije stroken waarborgen de gewenste openheid tussen de woningen en daarnaast wordt er voldoende ruimte voorzien voor groenstroken aan de achterzijde van de kavels wat bijdraagt aan het behoud van het landschappelijke karakter van de omgeving.

Er wordt een aanzienlijke boszone met hoogstammige bomen gekapt. Om het groene karakter van de omgeving te waarborgen, wordt de heraanplant opgelegd van minstens één inheemse, hoogstammige boom in de voortuin. Deze boom dient een plantmaat te hebben van minimum 15 cm omtrek op 1,00 m hoogte, en moet geplant worden in het eerste plantseizoen na uitvoering van de ontbossing. Deze maatregel beoogt het behoud van het groene karakter van de omgeving, maar doet geen afbreuk aan de compensatieverplichtingen opgelegd door het Agentschap van Natuur en Bos.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Het ontwerp voorziet de realisatie van twee woongelegenheden op een onbebouwd en bebost perceel goed. Er werden aan het dossier weinig gegevens inzake hoogteligging van het terrein in terreinprofiel of doorsnede toegevoegd. Het betreft echter een vrij vlak terrein. Het terrein loopt licht af naar achter toe. Het terreinprofiel dient zo goed als mogelijk behouden te blijven. Wijzigingen van het bestaande terreinniveau om bijvoorbeeld de aansluiting met de Vlierbeekstraat, alsook voor het verwezenlijken van een terras zijn toegestaan.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er worden geen effecten verwacht.

o) Resultaten openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaren ingediend.

p) Bespreking adviezen

De adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), Fluvius, De Watergroep, Wyre en Proximus worden gevolgd. Het boscompensatie werd mits aanpassingen en de opname van het onderstaande goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

1) Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

2) Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

a) De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 25-204044.

b) De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3284 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De ontbossingskapwerken mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en 30 juni (schoontijd).

c) De resterende bosoppervlakte (6865 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Alle bepalingen van het Bosdecreet blijven op dit bos van toepassing.

d) De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid. Voor aanvang van de ontbossingskapwerken dient de als bos te behouden zone aan de zijde van de bouwloten te worden afgebakend met werfhekkens om de bodem en vegetatie van het te behouden bos tegen beschadigingen te beschermen. Afbeeldingen van de correct geplaatste afsluiting dienen voor aanvang van de kapwerken per mail aan de vergunningverlenende overheid te worden overgemaakt.

e) De bosbehoudsbijdrage van 27585,6 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het

overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

f) Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.

g) Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

g) Slooelopvolgingsplan

/

r) Lasten instrumentendecreet

In toepassing van het Instrumentendecreet (decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium) moet de vergunningverlenende overheid volgens artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet (decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning) in een aantal gevallen lasten opleggen:

Artikel 75 OVD. (01/01/2024- ...)

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevrije constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevrije functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

§ 2. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt. De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§ 3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste

een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§ 5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.

Voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van artikel 75 §3 OVD nl.

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd.

Artikel 77 OVD. (01/01/2024- ...)

3° de kosteloze, vrije en onbelaste grondafstand van de in de vergunningsaanvraag vermelde gronden die bestemd zijn voor openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen en nutsvoorzieningen, of de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd. De grondafstand dient te gebeuren ten gunste van de bevoegde overheid en wordt in de vergunningsvoorwaarden opgenomen.

Aan huidige aanvraag wordt bijgevolg **volgende last** gekoppeld;

Het uitvoeren van een kosteloze grondafstand van 110m² aan het openbaar domein.

De zone die zal worden afgestaan zoals weergegeven op het inplantingsplan met grondafstand, opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag dient kosteloos aan de gemeente afgestaan te worden. De kosten van de akte van de notaris vallen ten laste van de aanvrager.

Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd. Het waarborggedeelte voor de kosteloze grondafstand zou begroot worden op basis van de waarde van de respectievelijke grond die wordt afgestaan, namelijk 310 euro/m².

De waarborg voor deze aanvraag bedraagt € 34.100,00.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. Deze waarborg wordt vrijgegeven zodra de kosteloze grondafstand gerealiseerd is door het verlijden van de notariële akte. Indien de akte wordt verleden voor de gestelde termijn, dient er geen waarborg gesteld te worden.

s) Stikstofdecreet

De impact van twee bijkomende eengezinswoningen op vlak van stikstof zal normalerwijze een impactscore van minder dan 1 hebben. Volgens de tabellen in de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimalis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) zou het project al 70.000 voertuigbewegingen per jaar moeten genereren als het aansluitend bij een habitatgebied ligt (zie tabel 3 in het rapport). Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

De NOx-emissies voor de bouw van een eengezinswoning zal in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOx/jaar. De emissie van de werfmachines en het aantal voertuigen tijdens de emissiefase voor het bouwen van een eengezinswoning zullen redelijkerwijs niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden. Deze aanvraag voldoet bijgevolg aan het Stikstofdecreet.

ADVIES

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 bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Onder deze voorwaarden brengt het ingediend project de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

A. Opname van de verschillende kavels in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden:

Enkel de nieuwe loten 1 en 2 worden opgenomen in de vergunning. Lot 3 betreft geen bouwkaavel en dient louter als toegang tot de achterliggende woning en de distributiecabine van Fluvius.

Het reeds bebouwde lot 4 en het gedeelte van de percelen gelegen in agrarisch gebied maken geen deel uit van de verkaveling. Lot 5 betreft het lot voor kosteloze grondafstand aan het openbaar domein.

Mbt lot 3 wordt enkel volgende voorwaarde vastgelegd:

De nieuwe toegangsweg naar de achterliggende woning dient uitgevoerd te worden als een onverhard karrenspoor, bestaande uit twee rijstroken van elk maximaal 60 cm breed. De aanleg van een volledig verharde oprijt is niet toegelaten, om het open en landschappelijke karakter van het gebied te behouden

Voor de loten 4 en 5 worden geen specifieke (bouw) voorschriften vastgelegd.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1 en 2:

Gebouw

1) Oppervlakte

De maximale bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 220 m². De oppervlakte van de nieuwe woning blijft en dient te worden ingeplant binnen het vooropgestelde bouwkaavel zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2) Volume

Er zijn maximaal twee bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,00m, deze op de eerste verdieping bedraagt 12,00m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m bij een hellend dak en max. 6,60m 6,50m bij een plat dak.

3) Nokhoogte

De nokhoogte bevindt maximaal 6m00 boven de toegestane kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 11m (in geval van een hellend dak).

4) Kroonlijsthoogte

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m (gemeten vanaf het maaiveld) voor een hellend dak en 6,60m 6,50m voor een plat dak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld, in het midden van de bouwlijn.

5) Dakuitvoering

Het dak dient een dakhelling te hebben tussen de 0° en de 45°. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 11,00m.

6) Type gebouw

De woning wordt ingeplant in open bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan.

7) Materiaalgebruik

De gevelopbouw en gevelgeleding, 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. Er dient gekozen te worden voor duurzame materialen. Deze sluiten aan bij de omgeving waarin de woning zich zal bevinden.

8) Inplanting

De woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De voorgevellijn wordt ingeplant op minimaal 13,00m tot de voorste perceelsgrens. Het betreft een verplicht te volgen bouwlijn. De zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook is minimaal 4,50m breed.

9) Aantal bouwlagen

Er zijn maximaal twee bouwlagen en bovenliggende dakverdieping toegelaten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

10) Ondergronds gedeelte

Een kelderverdieping is toegelaten, maar mag geen dienst doen als keldergarage. De ondergrondse verdieping wordt ingeplant binnen het bouwvlak ~~voorzien~~ ~~bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan.~~ De toegang naar de kelder in de zijdelingse bouwvrije strook is uitgesloten.

11) Uitbouw (veranda, carport)

Uitbouwen buiten het bouwkader zijn uitgesloten.

12) Terrassen

~~De terrassen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve duurzame materialen en dienen met het oog op een vlotte infiltratie van het afvloeiwater naar de tuin af te wateren.~~

13) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

~~Geen voorschrift.~~ Oversteek van het dak is toegelaten tot maximaal 0,50m.

14) Andere voorschriften voor het gebouw

Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

Een zorgwoning is ook toegelaten binnen de woning, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofd woning.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

15) Voortuinstrook

Verharding:

~~50% van deze oppervlakte dient onverhard te blijven.~~

- Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats) zijn toegestaan.

Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten. Strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad met een maximale breedte van 1,50m en oprit met een maximale breedte van 3,00m naar een inpandige garage) worden toegestaan. Het toegangspad naar de voordeur moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. De oprit naar een inpandige garage moet aangelegd worden in één van de volgende materialen:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

- Parkeerplaatsen (max. 3,00m x 5,00m per parkeerplaats) kunnen aangelegd worden, mits het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Volgende materialen zijn hiervoor mogelijk:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

- Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

Groenaanleg:

De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen. Men is verplicht om minstens één streekeigen, hoogstammige boom aan te planten en tot volle wasdom te verzorgen in de voortuinstrook van elk bebouwbaar lot. Deze heeft een plantmaat van minimum 0,15m omtrek op een hoogte van 1,00m. Indien men deze boom in de toekomst zou willen kappen, is dit vergunningsplichtig.

Constructies:

Opgaande constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om de woning te bereiken. ~~Ook (kleine) constructies om fietsen op te bergen zoals fietskast of fietsbeugel zijn toegelaten. Deze constructie moet lager zijn dan 1,40m en een oppervlakte kleiner dan 4,00m². Ze is vervaardigd uit kwalitatieve duurzame materialen. De fietsberging wordt zo dicht mogelijk tegen de voorgevel geplaatst.~~

16) Zijtuinstrook

Verharding:

~~Tuinpaden zijn toegestaan, met verplicht ter plaatse infiltreren van het afvloeiwater.~~ Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras

achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.
De bouwvrije zijtuinstroken zijn minimaal 3m 4,50m breed.

Groenaanleg:

De zijtuinstroken worden maximaal groen ingericht. De aanleg van een toegangspad omheen de woning (langs 1 zijgevel) is toegelaten met een maximale breedte van 1,00m. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen.

Constructies:

De zijtuinstroken zijn vrij van constructies.

17) Achtertuinstrook

Verharding:

De verhardingen onder de vorm van een terras en eventueel toegangspad tot een bijgebouw zijn toegelaten. In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein. De terrassen worden niet voorzien in beton. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

Groenaanleg:

De bestaande bebossing op het perceel mag worden verwijderd tot maximaal 10 meter achter de achtergevel van de voorziene bouwzone, ten behoeve van de aanleg van een tuinzone. Het resterende deel van het perceel dient in zijn beboste toestand behouden te blijven. De tuinzone wordt groen ingericht met streekeigen groenaanplantingen.

Constructies:

De achtertuinstrook is in principe vrij van constructies met uitzondering van een bijgebouw onder de vorm van een tuinberging. Deze heeft een maximale oppervlakte van 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00m achter de bouwzone. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt bij een plat dak maximaal 3,50m, bij hellend dak maximaal 2,50m. De keuze van bouwmaterialen is in hout of dezelfde materialen en kleuren als het hoofdgebouw. De bijgebouwen mogen niet in het verlengde van de zijdelingse bouwvrije strook geplaatst worden zodat de doorzichten behouden blijven. Het bijgebouw kan niet dienst doen als een autostaanplaats.

18) Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaalgebruik:

~~De draadafsluitingen dienen in duurzame materialen uitgevoerd te worden.~~

Perceelsafsluitingen dienen openmazig te zijn (met een klimplant en/of een haag) en blijven beperkt tot een hoogte van 1,00m op de voorste perceelsgrens en in de voortuin en max. 1,80m in de zij- en achtertuin. Een draadafsluiting kan uitsluitend worden geplaatst in combinatie met beplanting.

Uitvoering:

~~Afsluitingen zijn maximaal 2m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. Deze worden op minimaal 1,00m van de perceelsgrens geplaatst of, mits akkoord betrokken buur op de perceelsgrens opgericht.~~

Levende afsluitingen zoals hagen dienen op min. 0,50m meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars. Draadafsluitingen mogen uitsluitend op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van beide aanpalenden. Indien geen akkoord wordt bekomen, kan een draadafsluiting op het eigen perceel worden geplaatst.

19) Andere voorschriften voor de tuinzones

Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:

- Fluvius van 12 maart 2025 en met ref. 5000094576;
- Wyre van 5 maart 2025 en met ref. 25183760;
- Proximus van 11 maart 2025;
- De Watergroep van 5 maart 2025;
- Agentschap Natuur en Bos van 16 april 2025 en met ref: 25-204044

- 1) Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
- 2) Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:
- a) De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 25-204044.
 - b) De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3284 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De ontbossingskapwerken mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en 30 juni (schoontijd).
 - c) De resterende bosoppervlakte (6865 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Alle bepalingen van het Bosdecreet blijven op dit bos van toepassing.
 - d) De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid. Voor aanvang van de ontbossingskapwerken dient de als bos te behouden zone aan de zijde van de bouwloten te worden afgebakend met werfhekkens om de bodem en vegetatie van het te behouden bos tegen beschadigingen te beschermen. Afbeeldingen van de correct geplaatste afsluiting dienen voor aanvang van de kapwerken per mail aan de vergunningverlenende overheid te worden overgemaakt.
 - e) De bosbehoudsbijdrage van 27585,6 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - f) Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.
 - g) Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

D. Voorwaarde n.a.v. de archeologienota

- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 32050 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

- De woning op te richten op lot 1 zal als adres Vlierbeekstraat 3 krijgen.
- De woning op te richten op lot 2 zal als adres Vlierbeekstraat 5 krijgen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om volgende lasten te koppelen aan de vergunning:

A. Financiële last voortvloeiend uit de adviezen dient te worden voldaan:

Volgende last dient uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van één van de bouwloten kan verkrijgen:

- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

B. Uitvoeren volgende last en bijhorende waarborg

- Het uitvoeren van de kosteloze grondafstand van 1a10ca aan het openbaar domein.

Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 34.100 €.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. Deze waarborg wordt vrijgegeven zodra de kosteloze grondafstand gerealiseerd is door het verlijden van de notariële akte. Indien de akte wordt verleden voor de gestelde termijn, dient er geen waarborg gesteld te worden.

Vóór de verkoop van de loten dient het attest van bouwrijpheid te worden afgeleverd (in toepassing van artikel 4.2.16 VCRO):

- De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de loten betreft, slechts uitvoerbaar nadat:
 - a. de financiële verplichtingen uit de voormelde externe adviezen zijn nagekomen;
 - b. én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen bijgebouw effectief is verwijderd;
 - c. blijkt dat, voor de volledige verkaveling, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd conform art. 4.2.16 VCRO;
- De voltooiing van de slopingswerken dient door de verkavelaar bij middel van aangetekende kennisgeving gemeld worden aan het college van burgemeester en schepenen.
- Zolang deze voorwaarden niet zijn vervuld mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen opgericht worden op basis van deze verkaveling.
- Deze voorwaarden dienen ingelast te worden in de verkoopakte en maken integraal deel uit van de voorwaarden tot toekenning van de verkavelingsvergunning.

Besluit van de gemeenteraad:

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de voorgestelde grondafstand van 1a10ca goed.

Artikel 2: De zone die zal worden afgestaan zoals weergegeven op het Verkavelingsplan Nieuwe Toestand opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024167672 dient kosteloos aan de gemeente afgestaan te worden en op gelijk niveau gebracht met de bestaande wegenis en/of vrijgemaakt van alle obstakels en beplantingen. De kosten van de akte van de notaris vallen ten laste van de aanvrager.

Artikel 3: Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 4: Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2024167672 (OMV/2024/163/VV) ingediend voor de aanvraag tot het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen op het terrein gelegen Vlierbeekstraat 1, 3052 Oud-Heverlee, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 233F2, 233M, 233P en 233Y niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridisch beroep wordt vernietigd;
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Artikel 5: De gemeenteraad duidt de burgemeester en algemeen directeur aan tot het ondertekenen van de akte van de grondafstand.

BESLUIT

inzake het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand) te Vlierbeekstraat 3 en Vlierbeekstraat 5, 3052 Oud-Heverlee, kadastraal gekend (afd. 3) sectie A 233 F2, (afd. 3) sectie A 233 M, (afd. 3) sectie A 233 P en (afd. 3) sectie A 233 Y voorwaardelijk te vergunnen.

2. De aanvraag omvat volgende werken:

Het afsplitsen van twee loten bestemd voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen (met grondafstand)

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Bijzondere milieuvoorwaarden:

/

Algemene voorwaarden bij de verkaveling/bijstelling van de verkaveling:

- Niettegenstaande deze omgevingsvergunning moeten de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nageleefd worden;
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Specifieke voorwaarden bij het verkavelingsvoorstel:

A. Opname van de verschillende kavels in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden:

Enkel de nieuwe loten 1 en 2 worden opgenomen in de vergunning. Lot 3 betreft geen bouwka­vel en dient louter als toegang tot de achterliggende woning en de distributiecabine van Fluvius.

Het reeds bebouwde lot 4 en het gedeelte van de percelen gelegen in agrarisch gebied maken geen deel uit van de verkaveling. Lot 5 betreft het lot voor kosteloze grondafstand aan het openbaar domein.

Mbt lot 3 wordt enkel volgende voorwaarde vastgelegd:

De nieuwe toegangsweg naar de achterliggende woning dient uitgevoerd te worden als een onverhard karrenspoor, bestaande uit twee rijstroken van elk maximaal 60 cm breed. De aanleg van een volledig verharde oprit is niet toegelaten, om het open en landschappelijke karakter van het gebied te behouden

Voor de loten 4 en 5 worden geen specifieke (bouw) voorschriften vastgelegd.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1 en 2:

Gebouw

1) Oppervlakte

De maximale bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 220 m². De oppervlakte van de nieuwe woning blijft en dient te worden ingeplant binnen het vooropgestelde bouw­kader zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2) Volume

Er zijn maximaal twee bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 15,00m, deze op de eerste verdieping bedraagt 12,00m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m bij een hellend dak en max. 6,60m 6,50m bij een plat dak.

3) Nokhoogte

De nokhoogte bevindt maximaal 6m00 boven de toegestane kroonlijst­hoogte bedraagt maximaal 11m (in geval van een hellend dak).

4) Kroonlijsthoogte

De maximale kroonlijst­hoogte bedraagt 6m (gemeten vanaf het maaiveld) voor een hellend dak en 6,60m 6,50m voor een plat dak. De kroonlijst­hoogte wordt gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld, in het midden van de bouwlijn.

5) Dakuitvoering

Het dak dient een dakhelling te hebben tussen de 0° en de 45°. De maximale nok­hoogte bij een hellend dak bedraagt 11,00m.

6) Type gebouw

De woning wordt ingeplant in open bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan.

7) Materiaalgebruik

De gevelopbouw en gevelgeleding, 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. Er dient gekozen te worden voor duurzame materialen. Deze sluiten aan bij de omgeving waarin de woning zich zal bevinden.

8) Inplanting

De woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De voorgevel­lijn wordt ingeplant op minimaal 13,00m tot de voorste perceelsgrens. Het betreft een verplicht te volgen bouwlijn. De zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook is minimaal 4,50m breed.

9) Aantal bouwlagen

Er zijn maximaal twee bouwlagen en bovenliggende dakverdieping toegelaten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

10) Ondergronds gedeelte

Een kelderverdieping is toegelaten, maar mag geen dienst doen als keldergarage. De ondergrondse verdieping wordt ingeplant binnen het bouwvlak ~~voorzien~~ ~~bouwkader~~ zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De toegang naar de kelder in de zijdelingse bouwvrije strook is uitgesloten.

11) Uitbouw (veranda, carport)

Uitbouwen buiten het bouwkader zijn uitgesloten.

12) Terrassen

De terrassen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve duurzame materialen en dienen met het oog op een vlotte infiltratie van het afloeiwater naar de tuin af te wateren.

13) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

~~Geen voorschrift.~~ Oversteek van het dak is toegelaten tot maximaal 0,50m.

14) Andere voorschriften voor het gebouw

Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

Een zorgwoning is ook toegelaten binnen de woning, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofd woning.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

15) Voortuinstrook

Verharding:

~~50% van deze oppervlakte dient onverhard te blijven.~~

- Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats) zijn toegestaan.

~~Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten.~~ Strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad met een maximale breedte van 1,50m en oprit met een maximale breedte van 3,00m naar een inpandige garage) worden toegestaan. Het toegangspad naar de voordeur moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. De oprit naar een inpandige garage moet aangelegd worden in één van de volgende materialen:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

- Parkeerplaatsen (max. 3,00m x 5,00m per parkeerplaats) kunnen aangelegd worden, mits het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Volgende materialen zijn hiervoor mogelijk:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

- Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

Groenaanleg:

De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen. Men is verplicht om minstens één streekeigen, hoogstammige boom aan te planten en tot volle wasdom te verzorgen in de voortuinstrook van elk bebouwbaar lot. Deze heeft een plantmaat van minimum 0,15m omtrek op een hoogte van 1,00m. Indien men deze boom in de toekomst zou willen kappen, is dit vergunningsplichtig.

Constructies:

Opgaande constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om de woning te bereiken. ~~Ook (kleine) constructies om fietsen op te bergen zoals fietskast of fietsbeugel zijn toegelaten. Deze constructie moet lager zijn dan 1,40m en een oppervlakte kleiner dan 4,00m². Ze is vervaardigd uit kwalitatieve duurzame materialen. De fietsberging wordt zo dicht mogelijk tegen de voorgevel geplaatst.~~

16) Zijtuinstrook

Verharding:

~~Tuinpaden zijn toegestaan, met verplicht tot plaats infiltreren van het afloeiwater.~~ Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

De bouwvrije zijtuinstroken zijn minimaal 3m 4,50m breed.

Groenaanleg:

De zijtuinstroken worden maximaal groen ingericht. De aanleg van een toegangspad omheen de woning (langs 1 zijgevel) is toegelaten met een maximale breedte van 1,00m. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen.

Constructies:

De zijtuinstroken zijn vrij van constructies.

17) Achtertuinstrook

Verharding:

De verhardingen onder de vorm van een terras en eventueel toegangspad tot een bijgebouw zijn toegelaten.

In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

De terrassen worden niet voorzien in beton. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

Groenaanleg:

De bestaande bebossing op het perceel mag worden verwijderd tot maximaal 10 meter achter de achtergevel van de voorziene bouwzone, ten behoeve van de aanleg van een tuinzone. Het resterende deel van het perceel dient in zijn beboste toestand behouden te blijven. De tuinzone wordt groen ingericht met streekeigen groenaanplantingen.

Constructies:

De achtertuinstrook is in principe vrij van constructies met uitzondering van een bijgebouw onder de vorm van een tuinberging. Deze heeft een maximale oppervlakte van 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00m achter de bouwzone. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt bij een plat dak maximaal 3,50m, bij hellend dak maximaal 2,50m. De keuze van bouwmaterialen is in hout of dezelfde materialen en kleuren als het hoofdgebouw. De bijgebouwen mogen niet in het verlengde van de zijdelingse bouwvrije strook geplaatst worden zodat de doorzichten behouden blijven. Het bijgebouw kan niet dienst doen als een autostaanplaats.

18) Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaalgebruik:

~~De draadafsluitingen dienen in duurzame materialen uitgevoerd te worden.~~

Perceelsafsluitingen dienen openmazig te zijn (met een klimplant en/of een haag) en blijven beperkt tot een hoogte van 1,00m op de voorste perceelsgrens en in de voortuin en max. 1,80m in de zij- en achtertuin. Een draadafsluiting kan uitsluitend worden geplaatst in combinatie met beplanting.

Uitvoering:

~~Afsluitingen zijn maximaal 2m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. Deze worden op minimaal 1,00m van de perceelsgrens geplaatst of, mits akkoord betrokken buur op de perceelsgrens opgericht.~~

Levende afsluitingen zoals hagen dienen op min. 0,50m meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars. Draadafsluitingen mogen uitsluitend op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van beide aanpalenden. Indien geen akkoord wordt bekomen, kan een draadafsluiting op het eigen perceel worden geplaatst.

19) Andere voorschriften voor de tuinzones

Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:

- Fluvius van 12 maart 2025 en met ref. 5000094576;
- Wyre van 5 maart 2025 en met ref. 25183760;
- Proximus van 11 maart 2025;
- De Watergroep van 5 maart 2025;
- Agentschap Natuur en Bos van 16 april 2025 en met ref: 25-204044

- 1) Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
- 2) Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:
- a) De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 25-204044.
 - b) De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3284 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De ontbossingskapwerken mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en 30 juni (schoontijd).
 - c) De resterende bosoppervlakte (6865 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is niet toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Alle bepalingen van het Bosdecreet blijven op dit bos van toepassing.
 - d) De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid. Voor aanvang van de ontbossingskapwerken dient de als bos te behouden zone aan de zijde van de bouwloten te worden afgebakend met werfhekkens om de bodem en vegetatie van het te behouden bos tegen beschadigingen te beschermen. Afbeeldingen van de correct geplaatste afsluiting dienen voor aanvang van de kapwerken per mail aan de vergunningverlenende overheid te worden overgemaakt.
 - e) De bosbehoudsbijdrage van 27585,6 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - f) Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.
 - g) Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

D. Voorwaarde n.a.v. de archeologienota

- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 32050 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

- De woning op te richten op lot 1 zal als adres Vlierbeekstraat 3 krijgen.
- De woning op te richten op lot 2 zal als adres Vlierbeekstraat 5 krijgen.

Lasten bij de vergunning:

A. Financiële last voortvloeiend uit de adviezen dient te worden voldaan:

Volgende last dient uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van één van de bouwloten kan verkrijgen:

- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

B. Uitvoeren volgende last en bijhorende waarborg

- Het uitvoeren van de kosteloze grondafstand van 1a10ca aan het openbaar domein.

Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt verplicht een financiële waarborg bij lasten in natura opgelegd. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 34.100 €.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. Deze waarborg wordt vrijgegeven zodra de kosteloze grondafstand gerealiseerd is door het verlijden van de notariële akte. Indien de akte wordt verleden voor de gestelde termijn, dient er geen waarborg gesteld te worden.

Vóór de verkoop van de loten dient het attest van bouwrijpheid te worden afgeleverd (in toepassing van artikel 4.2.16 VCRO):

- De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de loten betreft, slechts uitvoerbaar nadat:
 - a. de financiële verplichtingen uit de voormelde externe adviezen zijn nagekomen;
 - b. én nadat de op het verkavelingsplan aangeduide te slopen bijgebouw effectief is verwijderd;
 - c. blijkt dat, voor de volledige verkaveling, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd conform art. 4.2.16 VCRO;
- De voltooiing van de slopingswerken dient door de verkavelaar bij middel van aangetekende kennisgeving gemeld worden aan het college van burgemeester en schepenen.
- Zolang deze voorwaarden niet zijn vervuld mogen de loten niet worden verkocht of vervreemd en kunnen geen gebouwen opgericht worden op basis van deze verkaveling.
- Deze voorwaarden dienen ingelast te worden in de verkoopakte en maken integraal deel uit van de voorwaarden tot toekenning van de verkavelingsvergunning.

Besluit van de gemeenteraad:

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de voorgestelde grondafstand van 1a10ca goed.

Artikel 2: De zone die zal worden afgestaan zoals weergegeven op het Verkavelingsplan Nieuwe Toestand opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024167672 dient kosteloos aan de gemeente afgestaan te worden en op gelijk niveau gebracht met de bestaande wegenis en/of vrijgemaakt van alle obstakels en beplantingen. De kosten van de akte van de notaris vallen ten laste van de aanvrager.

Artikel 3: Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 4: Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2024167672 (OMV/2024/163/VV) ingediend voor de aanvraag tot het afsplitsen van twee loten voor open bebouwing van één bebouwd en drie onbebouwde percelen op het terrein gelegen Vlierbeekstraat 1, 3052 Oud-Heverlee, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 233F2, 233M, 233P en 233Y niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd;
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Artikel 5: De gemeenteraad duidt de burgemeester en algemeen directeur aan tot het ondertekenen van de akte van de grondafstand.

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

Voor de meest recente versie, check steeds op <https://navigatator.emis.vito.be/detail?wold=65489>

Artikel 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.
- 3° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

4° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.

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° en 4°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op onvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

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

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

Beroepsmogelijkheden - regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

De dossiertaks van 100 EUR is verschuldigd (behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering) op rekening van de provincie op het nummer:

IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB

Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1, 3010 Leuven

Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener"

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Getekend door: Bart Clerckx (Signature)
Getekend op: 2025-06-16 17:37:44 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Bart Clerckx

Marijke Pertz
algemeen directeur

Getekend door: Pertz Marijke Julia
Getekend op: 2025-06-16 16:59:31 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Pertz Marijke

Bart Clerckx
burgemeester