

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



Provincie Vlaams-Brabant – Arrondissement Leuven  
Gemeente Tervuren, Markt 7 A bus 2, 3080 Tervuren  
Datum beslissing: 6 mei 2024

Dossiernummer : 2024/00012  
Referentie omgevingsloket : OMV\_2024007298

De aanvraag ingediend door **Geert Demin**, met als contactadres **Vaartstraat 42, 3000 Leuven**, werd per beveiligde zending verzonden op 19 januari 2024. Deze aanvraag werd ontvangen op **19 januari 2024** en vervolledigd op 27 februari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **1 maart 2024**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen **Achterstraat 39**, kadastraal gekend **Tervuren**, afdeling **4**, sectie **C**, nummers **146 A en 147 A**.

Het betreft een aanvraag tot **het creëren van één kavel bestemd voor open bebouwing**.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

**Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **26 april 2024**.

**1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

**Beknopte beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag omvat het creëren van één kavel bestemd voor open bebouwing.

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

De percelen maken noch deel uit van een A.P.A., noch van een B.P.A., noch van een verkaveling.

De percelen liggen volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, in een woongebied met landelijk karakter (over een diepte van 50m vanaf de voorliggende straat en nadien in een agrarisch gebied).

***Landelijk woongebied***

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

In de richtlijnen tot toepassing van het betrokken gewestplan wordt aangegeven dat buiten de aaneen gebouwde gedeelten van de Leuvense agglomeratie het gabarit van 2 woonlagen, behoudens andere omstandigheden van stedenbouwkundige aard, richtinggevend is; dat in afwijking op die richtlijn in sommige zones met halfopen bebouwing het aantal woonlagen drie kan bedragen als de straat zich leent tot het oprichten van bel-etagewoningen. Deze richtlijn heeft geen bindende kracht. Zij kan als leidraad voor een goede plaatselijke ordening door de vergunningverlenende overheid in haar beoordeling worden betrokken.

### Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Er kan geen twijfel bestaan over de juiste interpretatie van de grenzen van de gewestplanzones.

### Ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is voor het goed waarop de aanvraag betrekking heeft geen ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing. Het goed is gelegen buiten de perimeter van de bestemmingszones van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel, zoals afgebakend door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aanpalende open ruimte gebieden", zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 16 december 2011.

### Verordeningen en toetsing aan andere decreten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2014, 24 februari 2017, 26 april 2019 en 25 november 2022, is van toepassing.

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

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juni 2009 inzake toegankelijkheid en wijzigingen.

De provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten, goedgekeurd bij M.B. van 12 september 2014, 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 gemeentelijke verordening integraal waterbeheer, goedgekeurd door de deputatie op 30 juni 2005, is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Tervuren.

De richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden in de omzendbrief OMG/2022/1 van 16 december 2022 zijn van toepassing.

### 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 beschermde 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 beschermde archeologische zone en niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

## 2. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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

#### Beschrijving van de plaats

De percelen zijn gelegen langsheen de gemeenteweg Achterstraat en zijn momenteel onbebouwd.

Het goed gelegen is in een woonstraat waarvan de aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het creëren van één kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning.

Functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

Het niet bebouwd gedeelte wordt ingericht als tuinzone met streekeigen beplanting.

Elke woning bestaat uit eventueel een kelderniveau, een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een dakverdieping.

De bouwzone en bouwlijn van de hoofdgebouwen ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15m op kelderniveau, 15m op de gelijkvloerse verdieping en 12m op de eerste verdieping; of; maximaal 15m op kelderniveau, 13m op de gelijkvloerse verdieping en 13m op de eerste verdieping. De bouwrijke zijstroken liggen vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.

De kroonlijsthoogte, gemeten op de bouwlijn in het midden van de bouwzone tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt maximum 6,50m (in geval van een hellend dak), of maximum 7m (in geval van een plat dak). De dakhelling van de dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. Dakoversteken mogen maximum 0,50m ten opzichte van de gevelvlakken uitsteken. Dakuitbouwen kunnen worden toegelaten over een maximale breedte van 2/3 van de gevel, voor zover deze 1m achteruit springen ten opzichte van de gevel en niet uitkomen boven de nok van het dakvolume.

Een afrit naar de garage onder het niveau van de straat is niet toegelaten. Het peil van de garagevloer mag dus niet lager liggen dan het peil van de voorliggende straat.

De buitengevels worden opgetrokken in en de daken belegd met duurzame materialen. Platte daken kunnen ingericht worden als groendak. Zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellend dakvlak zijn toegelaten.

Er mag geen enkele reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1m van de perceelgrenzen. De geringe reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 30° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld of d.m.v. keermuren die niet boven het nieuwe maaiveld uitsteken.

De noodzakelijke toegangen tot de woning mogen aangelegd worden. In de achteruitbouwstrook mag maximum 50% verhard worden. Aansluitend met de achtergevel van de woning kan een terras aangelegd worden. Het is toegestaan om, achter de bouwzone, een buitentrap te voorzien om verbinding te maken tussen de leefruimtes en het niveau van het terras/maaiveld. In de achtertuintzone kan een openluchtwembad aangelegd worden.

In de achtertuintzone mag een vrijstaand bijgebouw (dienstdoende als tuinberging) worden geplaatst op min. 1m van de perceelgrenzen en met een maximale hoogte van 3,50m.

In voor-, zij- en achtertuinten zijn alleen levende groene afsluitingen (ev. gecombineerd met een hekwerk) toegelaten. In achtertuinten zijn daarnaast gesloten schermen toegelaten tot max. 6m diepte achter de achtergevellijn.

Opgelet: in totaal mag er maximaal 288 m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van kavel 1 bebouwd en verhard worden (inclusief noodzakelijke toegangen tot de woning).

### 4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar(s)

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek omwille van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek vond plaats van 7 maart 2024 tot en met 5 april 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

## 5. Adviezen

### Facultatieve externe adviezen

Het gemeentebestuur heeft op 1 maart 2024 advies gevraagd aan Wyre en De Watergroep.

Wyre heeft op 4 maart 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. U vindt dit advies als bijlage bij deze beslissing.

De Watergroep heeft op 4 maart 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. U vindt dit advies als bijlage bij deze beslissing.

### Interne adviezen

De dienst Openbaar Domein heeft een rioleringsadvies uitgebracht. Dit advies vindt u als bijlage bij deze beslissing.

## 6. Project-M.E.R.

De aanvraag betreft een project dat behoort tot de categorieën van projecten zoals vermeld in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Volgens artikel 4.3.2, §2 bis van het decreet van 5 mei 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid moet een project-M.E.R. of een project-m.e.r.-screeningsnota worden opgesteld. Bij de aanvraag is een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd.

Uit onderzoek van de ingediende project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat rekening houdend met de kenmerken van het project en de omgeving de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn en de opmaak van een M.E.R. niet opportuun zijn.

## 7. Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Niet van toepassing.

## 8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijk omgevingsambtenaar

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

### a) Planologische toets

De aanvraag voldoet aan de planologische voorschriften van de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.

### b) Wegenis

Volgens artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Achterstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

### c) Watertoets (decreet Integraal Waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid (gecoördineerd op 15 juni 2018, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2014, 24 februari 2017, 26 april 2019 en 25 november 2022) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De voorliggende verkavelingsaanvraag heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied als gevolg van zeeoverstromingen, fluviale of pluviale overstromingen (conform de overstromingsgevaarkaarten), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt, in geval van het bebouwen van de kavel, door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal dan gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Aan te raden om volgende richtlijnen in acht te nemen:

- het aanbrengen van vochtwerende lagen voor de delen gelegen onder mogelijk overstromingsniveau;
- gebruik maken van vochtongevoelige afwerkingsmaterialen;
- de afval- en hemelwateraansluitingen uitrusten met terugslagklep;
- bijzondere aandacht vestigen op de waterdichting van alle openingen en doorboringen voor de nutsleidingen.

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

#### d) M.E.R.-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

#### e) Natuurtoets

##### Natuurwetgeving

Volgens 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.

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.

Er zijn geen aanwijzingen van het voorkomen van beschermde dier- of plantensoorten van bijlage II of III van het Soortenbesluit (voor andere soorten is de bescherming ondergeschikt aan de planologische bestemming).

##### Bos

Niet van toepassing.

#### f) Erfgoed-/archeologietoets

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

#### g) Mobiliteit – MOBBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

#### h) Decreet grond- en pandenbeleid

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

#### i) Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

#### j) Milieuaspecten

##### Afvalwater- en hemelwaterbeheer

Eventueel toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen dienen te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

#### k) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

#### Ruimtelijk rendement

Niet van toepassing.

#### Functionele inpasbaarheid

Het goed is gelegen in een woonstraat, de bestemming van verkavelingsproject beantwoordt aan de bestemming voorzien in het gewestplan.

#### Mobiliteitsimpact

De voorziene inplanting van de woning maakt parkeren op eigen terrein mogelijk. Bijgevolg wordt er geen impact op de mobiliteit verwacht.

#### Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorziene maximaal gabarit houdt rekening met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

#### Visueel-vormelijke elementen

De buitengevels worden opgetrokken in en de daken belegd met duurzame materialen. Platte daken kunnen ingericht worden als groendak.

#### Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

#### Bodemreliëf

Reliëfwijzigingen worden slechts beperkt toegelaten en enkel in functie van de bouw van de woning of aanleg van verhardingen.

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Buiten de gebruikelijke aspecten van hinder die met de uitvoer van de werken gepaard kunnen gaan, wordt er geen verdere hinder verwacht.

#### l) Resultaten openbaar onderzoek

Een openbaar onderzoek is vereist omwille van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 maart 2024 tot en met 5 april 2024. De eigenaars van de aanpalende percelen werden per aangetekende brief met postdatum van 4 maart 2024 in kennis gesteld van de aanvraag. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### m) Bespreking adviezen

Niet van toepassing.

### **ADVIES**

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

- de aangepaste verkavelingsvoorschriften (als bijlage) zijn van toepassing;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Openbaar Domein (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van Wyre (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- het reglement betreffende de gemeentelijke belasting op inname van het openbaar domein in acht te nemen (indien van toepassing);
- de richtlijnen ter bescherming van het grondwater strikt na te leven;
- 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.

## BESLUIT

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

Het creëren van één kavel bestemd voor open bebouwing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 mei 2024 HET VOLGENDE:

**Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en verleent de omgevingsvergunning aan de aanvrager, onder volgende voorwaarden en/of lasten:**

Bijzondere milieuvoorwaarden:

Niet van toepassing.

Voorwaarden bij de stedenbouwkundige handelingen:

1. Het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket ([www.omgevingsloketvlaanderen.be](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be)) op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:
  - de aangepaste verkavelingsvoorschriften (als bijlage) zijn van toepassing;
  - de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Openbaar Domein (als bijlage) worden stipt nageleefd;
  - de voorwaarden gesteld in het advies van Wyre (als bijlage) worden stipt nageleefd;
  - de voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep (als bijlage) worden stipt nageleefd;
  - het reglement betreffende de gemeentelijke belasting op inname van het openbaar domein in acht te nemen (indien van toepassing);
  - de richtlijnen ter bescherming van het grondwater strikt na te leven;
  - 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.
3. De richtlijnen en verplichtingen van de bijlage I stipt na te leven.

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

**Artikel 102.** § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als: 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

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

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

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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



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

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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.

**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.

VANWEGE HET COLLEGE:

(get.) Dirk STOFFELEN  
algemeen directeur

(get.) Marc CHARLIER  
burgemeester

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Tervuren, 6 mei 2024

Dirk STOFFELEN  
algemeen directeur

Marc CHARLIER  
burgemeester

## BIJLAGE 1 – aanleg van een voetgangerszone

---

Het college keurde op 25 juni 2018 een voetpadenstrategie goed. Uw eigendom bevindt zich in een straat die geïnclassificeerd werd als '*perifere straat met lage gebruiksdensiteit*'. Dit wil zeggen dat er momenteel geen intentie is om in uw straat een voetpad aan te leggen, behoudens opportuniteiten zoals rioleringswerken, nutswerken, ... De gemeente blijft wel instaan voor herstellingen in functie van de veiligheid.

### Wat betekent dat voor u?

Als particulier bent u niet verplicht om een verhard voetpad aan te leggen. U moet wel instaan voor de zone van minimum 1,50m breedte die voorbehouden is voor de voetgangers.

Om de veiligheid voor de gebruikers te garanderen, dient de toestand van de voetgangerszone zodanig te zijn dat:

- er een duidelijk onderscheid is tussen deze zone en de rijweg;
- de dwarshelling voldoende, maar niet te hoog is (richtwaarde 2%), zodat het oppervlaktewater kan afgevoerd worden en het comfort van de rolstoelgebruikers gegarandeerd blijft;
- de stroefheid van het oppervlak voldoende hoog is, zodanig dat dit, ook bij nat weer, niet glad is;
- er geen obstakels worden geplaatst, om te vermijden dat voertuigen hier (deels) op parkeren, kan gewerkt worden met een verhoogde boordsteen.

Om bij te dragen tot het comfort van de gebruiker dient de voetgangerszone zodanig aangelegd te worden dat:

- er geen noemenswaardige niveaoverschillen optreden en er evenmin oneffenheden, putten of spoorvorming te zien zijn die aanleiding geven tot het verminderen van de (stap)snelheid, onregelmatigheden in het loopoppervlak mogen bij aanleg maximum 0,5 cm bedragen;
- valpartijen en ongevallen vermeden worden;
- er zich geen plasvorming kan voordoen;
- onkruid voorkomen of bestreden wordt, dit zonder pesticiden.

De aanleg van de voetgangerszone kan op volgende manieren:

- door het inzaaien met gras;
- in betonstraatstenen (volgens de bepalingen vermeld in het standaardbestek 250, hoofdstuk 6, 3.3);
- in betontegels (volgens de bepalingen vermeld in het standaardbestek 250, hoofdstuk 6, 3.5);
- in dolomietverharding (volgens de bepalingen vermeld in het standaardbestek 250, hoofdstuk 6, 4.2);
- in ternair mengsel (volgens de bepalingen vermeld in het standaardbestek 250, hoofdstuk 6, 4.4).

In geen geval kunnen de gemaakte kosten voor de aanleg van de voetgangerszone (noch de kosten voor de materialen, noch de kosten voor de aanleg) worden teruggevorderd van de gemeente, in geval de gemeente nadien een andere visie op aanleg van de voetgangerszone uitvoert.

Het onderhoud:

- het voetpad dient ijs- en sneeuwvrij gehouden te worden (in geval van een verharding);
- de voetgangerszone proper houden;
- beheren als een goede huisvader;
- indien een voetgangerszone is aangelegd in gras dient het minimaal éénmaal om de tien dagen gemaaid te worden en het maaisel dient afgevoerd te worden.

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

2024/00012

ACHTERSTRAAT 39

Geert Demin

## 1 VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.1 HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt rekening gehouden met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Een eengezinswoning per kavel.

#### 1.1.2 NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen een complementaire functie toelaat, kan dit toegestaan worden. Woningssplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarde is voldaan: 1° het gebouw is gelegen in woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied; 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale totale vloeroppervlakte van 100m <sup>2</sup> ; 4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg.

### 1.2 BESTEMMING NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven.	Wordt ingericht als tuinzone met streekeigen beplanting.

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

2024/00012

ACHTERSTRAAT 39

Geert Demin

## 2 VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.1 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit open bebouwing.	Open bebouwing.

#### 2.1.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze inplanting biedt een voldoende ruime achteruitbouwstrook en tuinzone.</p> <p>De algemene bouwdieptes worden gehanteerd en er wordt rekening gehouden met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Bouwvrije zijstroken worden voorzien om doorkijk en het groene karakter te behouden.</p> <p>Conform de verhardingstabel van de zone 'te bestendigen woonwijk buiten de kern' zoals bepaald in de gemeentelijke verordening Horizon+</p>	<p>De bouwzone en bouwlijn van de hoofdgebouwen ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte kavel 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kelderniveau : maximum 15m</li><li>• Gelijkvloerse verdieping : maximum 15m</li><li>• Eerste verdieping : maximum 12m</li></ul> <p>OF</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kelderniveau : maximum 15m</li><li>• Gelijkvloerse verdieping : maximum 13m</li><li>• Eerste verdieping : maximum 13m</li></ul> <p><u>Bouwvrije zijstroken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.</li></ul> <p><b>In totaal mag er maximaal 288 m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van kavel 1 bebouwd en verhard worden (inclusief noodzakelijke toegangen tot de woning).</b></p>

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

2024/00012

ACHTERSTRAAT 39

Geert Demin

## 2.1.3 BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er werd gekeken naar en rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Het volume van de woning dient zich in te passen in de volumes van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Binnenin de woning kan met een splitlevel worden gewerkt, zodoende de leefruimtes achteraan te kunnen laten aansluiten op het niveau van het terras/maaiveld.</p> <p>Dakuitbouwen worden beperkt toegelaten en dienen achteruit te springen om geen 3<sup>e</sup> bouwlaag te creëren.</p> <p>Deze reliëfwijziging wordt niet toegestaan om wateroverlast te vermijden.</p> <p>Conform de verhardingstabel van de zone 'te bestendigen woonwijk buiten de kern' zoals bepaald in de gemeentelijke verordening Horizon+</p>	<p>Elke woning bestaat uit eventueel een kelderniveau, een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een dakverdieping.</p> <p>De <u>kroonlijsthoogte</u>, gemeten op de bouwlijn in het midden van de bouwzone tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt maximum 6,50m (in geval van een hellend dak), of maximum 7m (in geval van een plat dak).</p> <p>De <u>dakhelling</u> van de dakvlakken ligt tussen 0° en 45°.</p> <p><u>Dakoversteken</u> mogen maximum 0,50m ten opzichte van de gevelvlakken uitsteken.</p> <p><u>Dakuitbouwen</u> kunnen worden toegelaten over een maximale breedte van 2/3 van de gevel, voor zover deze 1m achteruit springen ten opzichte van de gevel en niet uitkomen boven de nok van het dakvolume.</p> <p>Een afrit naar de garage onder het niveau van de straat is niet toegelaten. Het peil van de garagevloer mag dus niet lager liggen dan het peil van de voorliggende straat.</p> <p><b>In totaal mag er maximaal 288 m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van kavel 1 bebouwd en verhard worden (inclusief noodzakelijke toegangen tot de woning).</b></p>

## 2.1.4 MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Teneinde de gebouwen in stand te houden op langere termijn.</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 16-07-2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.</p> <p>Milieuvriendelijke voorzieningen worden aangemoedigd.</p>	<p>De buitengevels worden opgetrokken in en de daken belegd met duurzame materialen.</p> <p>Platte daken kunnen ingericht worden als groendak.</p> <p>Zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellend dakvlak zijn toegelaten.</p>

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

2024/00012

ACHTERSTRAAT 39

Geert Demin

## 3 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1 RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder reliëfwijzigingen worden afgravingen en ophogingen verstaan.</p> <p>Het gaat om een relatief vlak terrein waar gerichte reliëfwijzigingen toegelaten zijn.</p> <p>Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op het bestaande maaiveld.</p>	<p>Er mag geen enkele reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1m van de perceelgrenzen.</p> <p>De geringe reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 30° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld of d.m.v. keermuren die niet boven het nieuwe maaiveld uitsteken.</p>

### 3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven.</p> <p>Conform de verhardingstabel van de zone 'te bestendigen woonwijk buiten de kern' zoals bepaald in de gemeentelijke verordening Horizon+</p>	<p>De noodzakelijke toegangen tot de woning mogen aangelegd worden.</p> <p>In de achteruitbouwstrook mag maximum 50% verhard worden.</p> <p>Aansluitend met de achtergevel van de woning kan een terras aangelegd worden. Het is toegestaan om, achter de bouwzone, een buitentrap te voorzien om verbinding te maken tussen de leefruimtes en het niveau van het terras/maaiveld.</p> <p>In de achtertuinzone kan een openluchtwembad aangelegd worden.</p> <p><b>In totaal mag er maximaal 288 m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van kavel 1 bebouwd en verhard worden (inclusief noodzakelijke toegangen tot de woning).</b></p>

### 3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bepert kunnen tuinconstructies voorzien worden maar het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven.</p> <p>Conform de verhardingstabel van de zone 'te bestendigen woonwijk buiten de kern' zoals bepaald in de gemeentelijke verordening Horizon+</p>	<p>In de achtertuinzone mag een vrijstaand bijgebouw (dienstdoende als tuinberging) worden geplaatst op min. 1m van de perceelgrenzen en met een maximale hoogte van 3,50m.</p> <p><b>In totaal mag er maximaal 288 m<sup>2</sup> van de totale oppervlakte van kavel 1 bebouwd en verhard worden (inclusief noodzakelijke toegangen tot de woning).</b></p>

### 3.4 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Conform de voorschriften van de zone 'te bestendigen woonwijk buiten de kern' zoals bepaald in de gemeentelijke verordening Horizon+</p>	<p>In voor-, zij- en achtertuinen zijn alleen levende groene afsluitingen (ev. gecombineerd met een hekwerk) toegelaten.</p> <p>In achtertuinen zijn daarnaast gesloten schermen toegelaten tot max. 6m diepte achter de achtergevellijn.</p>

## ADVIES INZAKE RIOLERING

*Afdeling Ruimte – dienst Openbaar Domein*



Dossiernummer: 2024/00012

Omgevingsvergunningsaanvraag van **Geert Demin, Vaarstraat 42** in **3000 Leuven** voor het **creëren van één kavel bestemd voor open bebouwing** op het perceel met als adres **Achterstraat (tussen nrs. 37 en 45)**, kadastraal gekend Tervuren, afdeling **4**, sectie **C**, nummer(s) **146 A en 147 A**.

Basisgegevens dossier

Type bebouwing > open

## ADVIES RIOLERING

Zonering > centraal gebied

(<https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>)

Rioolaansluiting > nieuw

Rioleringsstelsel > gemengd

Bijkomende opmerkingen

Alle RWA opvangen op eigen terrein volgens hemelwaterverordening. DWA huisaansluitputje voorzien aan perceelsgrens op -60 cm vloeit o.v. boordsteen.

Datum advisering : 6/03/2024

Naam: Wim Balette

*Dienst Openbaar Domein*



**Dossier ACHTERSTRAAT (tussen nrs. 37 en 45)**

**OMV\_2024007298**

**2024/00012**

---

**Advies WYRE, dd. 04-03-2024, via Omgevingsloket:**

*Ref: 25143425*

*Aansluitbaar Wyre met clausule:*

*Geacht college,*

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

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

*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.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*Met vriendelijke groeten.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**Dossier ACHTERSTRAAT (tussen nrs. 37 en 45)**

**OMV\_2024007298**

**2024/00012**

---

**Advies DE WATERGROEP, dd. 04-03-2024, via Omgevingsloket:**

*Advies van De Watergroep*

*Advies Ontwerpbureau*

*Volledig gunstig advies met voorwaarden*

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

*\* een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel*

*\* een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project*

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

*Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.*

*De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.*

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

*Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)*