

Aanwezig: Burgemeester, Michel Baert
Schepenen, Annick DeKeyser, Bert Meulemans, Ellen Leaerts, Nick Doms en Daisy De Neef
Algemeen directeur, Kris Lamberts

**Aanvraag OMV2025/00094VK
creëren van één bouwlot – Kerkweg 11**

Omgevingsloketnummer: OMV_2025073677
Dossiernummer: OMV2025/00094VK

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

De aanvraag werd ingediend door
op 12 juni 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Audenhovenlaan 14, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nr. 258M.

Het betreft een aanvraag tot creëren van één bouwlot.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Verslag en voorstel aan College van Burgemeester en Schepenen

1. BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

1.1. Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende werken zijn aangevraagd:

- Het verkavelen van gronden:
 - o Lot 1 : lot voor het bouwen van een woning in open verband
 - o Lot 2 : bebouwd – wordt uitgesloten uit de vergunning

1.2. Stedenbouwkundige gegevens uit plannen van aanleg

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

- *De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.*

De aanvraag ligt niet in:

- een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
- een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;

De voorschriften van het gewestplan zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

1.3. Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

- inzake hemelwater (10/02/2023);
- inzake toegankelijkheid (05/06/2009);
- inzake wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997);
- inzake breedband (09/06/2017);
- inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (08/07/2005);
- inzake publiciteitsinrichtingen (12/05/2023).

Provinciale stedenbouwkundige verordening

- inzake de afvoer van hemelwater (26/09/2023)
- inzake overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen (19/12/2012)

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

- inzake rioleringsaanluitingen (06/06/2005)

1.4. Andere zoneringsgegevens van het goed

Weguitrusting

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen aan een gemeenteweg; Kerkweg, voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Geologische informatie

Biologische Waarderingskaart

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

Overstromingsgebieden

Het betrokken goed wordt op de overstromingsgevoeligheidskaarten vermeld als:

pluviaal: niet-overstromingsgevoelig;

fluviaal: niet-overstromingsgevoelig.

Zoneringsplan

De aanvraag is gelegen binnen centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM.

1.5. Richtlijnen en omzendbrieven

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

1.6. Historiek

Er zijn geen relevante historisch gekoppelde dossiers.

1.7. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Beschrijving van de omgeving

De ruime en directe omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk residentiële bebouwing in open of halfopen bebouwingsverband bestaande uit één of twee bouwlagen met een hellend dak. De architectuurstijl in de omgeving is gevarieerd met gevelmetselwerk als meest voorkomende gevelafwerking.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Bestaande toestand

De bestaande toestand heeft volgende kenmerken:

- Perceel
 - b x d = ca. 23m02 x ca. 33m
- Gebouw (gelegen langs de Audehovenlaan):
 - Inplanting en volume:
 - open bebouwing bestaande uit één bouwlaag met hellend dak
 - Programma en indeling:
 - Eengezinswoning;
 -

Nieuwe toestand

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden. Er wordt een lot afgesplitst om te bebouwen met een woning (Lot 1) in open bouworde. Lot 2 (de huidige woning) wordt uitgesloten uit de vergunning.

Lot 1 heeft:

- Een oppervlakte van ca. 675 m²;
- Een breedte van ca. 20 m;
- Een bouwdiepte van ca. 30 m;
- Een maximale bouwdiepte van 12m;

Volgende voorschriften worden voorgesteld voor Lot 1:

lot: Lot 1 - Eengezinswoning

Gebouw

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot. Met deze kroonlijsthoogten kan tegemoet	GABARIT : De kroonlijsthoogte bedraagt:

gekomen worden aan de normen van dakisolatie.	<p>- aan de voorgevel: min. 3,50m en max. 6,50m.</p> <p>- tot een bouwdiepte van max. 12m: idem.</p> <p>Indien er gebouwd wordt met een plat dak mag de kroonlijsthoogte 7,00m bedragen, tot een bouwdiepte van max. 12m.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>Zal gelegen zijn op min. 10cm – max. 30cm boven het niveau van de straat.</p>
---	---

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	<p>DAKVORM</p> <p>Dakhelling tussen 0° en 45°.</p>

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	<p>Eén ééngesinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten op lot 1.</p> <p>Lot 1 is bestemd voor open bebouwing.</p> <p>Een garage dient te worden voorzien binnen de inplantingszone voor hoofgebouwen.</p>

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	<p>MATERIALEN</p> <p>a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbeploistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p>

	<p>b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Doorschijnend of doorzichtig kunststof op de veranda.</p> <p>c. Platte daken: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan.</p> <p>GEVELUITZICHT</p> <p>Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszones van het gelijkvloers.</p>
--	---

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Van deze maten kan niet worden afgeweken om een bruikbaar volume te creëren en een éénvormig straatbeeld te verkrijgen.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</p> <p>Voor lot 1 bedraagt de voorgevelbreedte minimaal 9,00m en maximaal de breedte der inplantingszone.</p> <p>De bouwlijn wordt bepaald op zoals afgebeeld op het verkavelingsplan-nieuwe toestand. De voorgevel moet over een afstand van min. 4,00m samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel moeten zich bevinden op een afstand van max. 3,00m achter deze lijn én ermee evenwijdig lopen.</p> <p>LOT 1 : Het gelijkvloers en de verdieping zijn max. 12,00m diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3,00m, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
<p>De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.</p>	<p>Het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen.</p>

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Een kelderverdieping is toegelaten.</p>

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	<p>Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De voortuin mag deels worden verhard om de woning te bereiken, met een oprit, voetpaden en een autostaanplaats. De verharde oppervlakte bedraagt max. 50% van de voortuin.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	De voortuinen zijn vrij van constructies, behalve voor brievenbussen en verhardingen nodig om het gebouw te bereiken.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Om een parkeerstrook in de zijtuin te kunnen garanderen, samen met een gaanpad naar een eventuele ingang in de zijgevel, moet er voldoende verharding mogelijk zijn.	<p>Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De zijtuinstroken mogen maximaal voor 10% van die zone worden verhard.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	De zijtuinen zijn in principe ook vrij van constructies, behalve voor tuinmuren, afsluitingen, verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken.

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van het terras toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is. In de achtertuintrook kan maximaal 10% van de tuinoppervlakte worden verhard, exclusief bijgebouw.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht.	In de tuinzone achter de woning wordt een bijgebouw toegelaten, dienstig als bergplaats en/of hokken. Het bijgebouw zal vrijstaand worden opgericht en max. 12m²

	<p>groot zijn. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p> <p>INPLANTING:</p> <p>Deze constructie wordt opgericht op minstens 5 meter achter de strook voor hoofdgebouwen en op minimum 1 meter van alle overige perceelsgrenzen.</p> <p>BOUWVOLUME:</p> <p>De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is max. 3,00 meter. Te bouwen met een plat dak of met een hellend dak met nokhoogte van max. 5,00 meter.</p> <p>VERSCIJNINGSVORM:</p> <p>Het bijgebouw dient opgericht in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.</p>
--	---

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Op de plaats waar de nieuwe woning voorzien wordt is de grond lager gelegen dan de straat. Om de toegang tot de woning te garanderen zal ophoging in de voortuinstrook noodzakelijk zijn. De vloerpas wordt immers voorzien op min. 10cm - max. 30cm boven de as van de straat.	<p>Reliëfwijzigingen worden in principe niet toegestaan. Enkel in functie tot de toegang naar de woning kunnen er ophogingen gebeuren. Het verder profileren en spreiden van de grond bij wijze van overgang tussen de bestaande niveaus is toegelaten. Hoogteverschillen tussen voor- en achterzijde van de bouwgrond wordt geleidelijk overbrugd in de zijtuinstroken.</p> <p>Uitgravingen zijn enkel toegestaan in de voortuinstrook ter breedte van de oprit, parking en pad.</p>

2. PROCEDURE

2.1. De procedure

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet openbaar gemaakt worden. De **gewone vergunningsprocedure** wordt gevolgd. In toepassing van artikel 23 van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning en de artikels van hoofdstuk 5 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van voormeld decreet werd een **openbaar onderzoek** gehouden van 17/07/2025 t.e.m. 15/08/2025. Er werden geen bezwaren ontvangen.

2.2. Administratieve lus/wijziging van de aanvraag

De aanvraag werd niet onderworpen aan een wijzigingsverzoek en werd niet gewijzigd tijdens de looptijd van de procedure. Voorliggend besluit behandelt projectinhoudversie V1

Tijdens de procedure werd de aanvraag aan een administratieve lus onderworpen, daar bij de aanvraag een beslissing aangaande de zaak der wegen noodzakelijk is.

2.3. Externe adviezen

Volgende adviezen werden opgevraagd:

ADVIESINSTANTIE	DATUM VAN ONTVANGST	REFERENTIE	EINDCONCLUSIE
Fluvius	1/09/2025	5000108543	Voorwaardelijk gunstig
Proximus	/	Geen referentie	Geen advies
De watergroep	20/08/2025	Geen referentie	Voorwaardelijk gunstig
Wyre	26/08/2025	Geen referentie	Volledig gunstig

De adviezen worden verder besproken en beoordeeld in de rubriek 'Opportuniteitsbeoordeling'.

3. LEGALITEITSBEOORDELING

3.1. Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'woongebied'.

3.2. Aftoetsing aan de verordeningen

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden, bij een uiteindelijke omgevingsaanvraag voor het bouwen van de woning zal moeten voldaan worden aan alle van kracht zijnde verordeningen en dient de aanvraag in overeenstemming te zijn met de voorschriften van de bouwcode van de gemeente Boortmeerbeek.

3.3. Sloopopvolgingsplan

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 4.3.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. Hieruit werd geoordeeld dat er geen verplichting is voor het toevoegen van een sloopopvolgingsplan aan de aanvraag.

3.4. Wegenis en rooilijn

De aanvraag heeft betrekking op een perceel waar buurtweg 44 dwars overloopt.

De gemeenteraad verklaarde zich op 23 september 2025 **akkoord** met de gevraagde opheffing van deze buurtweg.

3.5. Milieueffectrapport

In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) diende er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren. Bijgevolg was ook de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

3.6. Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed wordt op de overstromingsgevoeligheidskaarten vermeld als:

- pluviaal: niet-overstromingsgevoelig;
- fluviaal: niet-overstromingsgevoelig.

Het goed wordt niet vermeld op de advieskaart.

Aangezien de verkaveling geen aanleg van nieuwe wegenis omvat, is de gewestelijke hemelwaterverordening niet van toepassing. De uiteindelijke aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en) zal moeten voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en de provinciale verordening inzake de afvoer van hemelwater.

3.7. Natuurtoets

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter §3 en §4 van het Natuurdecreet. Hieruit werd geoordeeld dat een passende beoordeling geen meerwaarde biedt. De inrichting is gelegen op voldoende afstand van een habitatrichtlijngebied of een VEN- en/of IVON-gebied. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de gegevens in het dossier blijkt dat in het kader van de omgevingsvergunning de natuurtoets niet relevant is.

3.8. Onroerend Erfgoed

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of dorps- of stadsgezicht, noch op een pand opgenomen in de vastgestelde inventaris voor onroerend erfgoed.

3.9. Archeologie

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2023. Hieruit werd geoordeeld dat er geen verplichting is voor het toevoegen van een bekrachtigde archeologienota.

3.10. Grond en Pandenbeleid

De aanvraag werd getoetst aan artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hieruit werd geoordeeld dat er geen lasten inzake bescheiden woonaanbod op de aanvraag van toepassing zijn.

4. OPPORTUNITEITSBEOORDELING

4.1. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Conform artikel 4.3.1, §2 VCRO, worden hieronder de aspecten van de goede ruimtelijke ordening besproken, voor zover noodzakelijk en relevant.

Functionele inpasbaarheid

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing. De woningen bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen onder hellend dak. Een eengezinswoning in open verband is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De oppervlakte van de percelen (lot 1 en lot 2) en de perceelsdiepte is conform de percelen van de in de straat en op schaal van de omgeving.

Voor de nieuw op te richten woningen wordt een gabarit van maximaal twee bouwlagen voorgesteld. Voor wat betreft de bouwdieptes wordt een maximale bouwdiepte van 12 m voorzien, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Voor het niet-bebouwde gedeelte van het lot wordt voorzien in de mogelijkheid tot de oprichting van een bijgebouw (max. 12 m²), verhardingen in de zij- en achtertuinzone met een maximum van 80m². De voortuin kan enkel voorzien worden van de strikt noodzakelijke toegangen en maximum voor 40% verhard worden.

Mobiliteitsaspecten

De bijkomende verkeersbewegingen die gegenereerd worden door de voorgestelde verkaveling zijn beperkt (de verkaveling voorziet slechts in 1 bijkomende woning) en niet van die aard dat er problemen verwacht worden op vlak van verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid van de voorliggende gemeenteweg. Het parkeren dient te worden opgevangen op eigen terrein.

Bodemaspecten

Het reliëf van de bodem kan gewijzigd worden, zoals omschreven, om de bouw van de woning en de toegang tot de woning te kunnen realiseren echter dient de beoogde reliëfwijziging beperkt te zijn en aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen. Het op het terrein opgevangen hemelwater (conform de voorschriften van de provinciale verordening inzake de afvoer van hemelwater) mag in geen geval afwateren naar de burens of het openbaar domein.

Visueel-vormelijke aspecten

De verkavelingsvoorschriften met betrekking tot het materiaalgebruik zijn voldoende precies en maken dat de op te richten woning zal worden uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen die eigen zijn aan de woningbouw en die visueel niet als hinderlijk worden ervaren.

Hinder- en veiligheidsaspecten

Er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door het aangevraagde project. Enkel tijdens het uitvoeren van de werken (het slopen van de koterijen) kan er wat geluid, trillinghinder en stof geproduceerd worden. De bouwheer/aannemer dient dit zoveel mogelijk te minimaliseren, zodat de hinder t.o.v. de burens beperkt blijft. Uiteindelijk gaat het hier over tijdelijke werken tijdens het bouwrijp maken van het perceel, waardoor in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat het om een aanvaardbare vorm van hinder gaat.

4.2. Bespreking van de ontvangen adviezen

Adviesinstantie	Beoordeling
De Watergroep (drinkwater)	Bij vergunning vormt de naleving van het advies en de daarin gestelde voorwaarden een voorwaarde/last bij de vergunning. Eventuele kosten ten behoeve van de aansluiting van het gevraagde project, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

Fluvius riolering	Bij vergunning vormt het een voorwaarde/last dat de aanvrager / vergunninghouder instaat voor de aanleg van het rioleringsnet ten behoeve van de aansluiting van het gevraagde project. De voorwaarden in het advies van Fluvius dienen te worden nageleefd. De kosten die hiermee gepaard gaan, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.
-------------------	--

4.3. Termijn en fasering

De omgevingsvergunning geldt, bij een eventuele vergunning, voor een termijn van onbepaalde duur.

4.4. Algemene conclusie

De aanvraag is zoals hierboven gesteld in overeenstemming met de planologische bestemming en de gekende reglementeringen. De aanvraag is in overeenstemming met de bouwcode van de gemeente Boortmeerbeek en de goede ruimtelijke ordening voor zover de gewijzigde voorschriften worden nageleefd (zie bijlage bij dit besluit). De vergunning kan worden verleend mits naleving/uitvoering van de voorwaarden en lasten opgenomen in het besluit.

5. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR & VOORSTEL VOORWAARDEN

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

Voorwaarden:

- **De aangepaste verkavelingsvoorschriften, zoals bijgevoegd in bijlage, dienen toegepast te worden;**
 - De adviezen en de daarin gestelde voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd;
 - Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten. Enkel het nivelleren van het terrein wordt toegelaten. Op de perceelsgrenzen dient het maaiveldniveau aan te sluiten op dat van de aangrenzende percelen. Al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden.
 - Het lot mag pas verkocht worden wanneer de noodzakelijke offertes van de nutsmaatschappijen met alle daarin beschreven verplichtingen door de aanvrager werden ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen volgens de offertes werden vereffend.
 - Daarnaast dienen de scheidingslijnen van de aan te sluiten bouwpercelen te zijn vastgelegd op het terrein door de landmeter.
 - Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde voorwaarden kan de gemeente – na in kennis stelling door de betreffende nutsmaatschappijen – het verkoopbaarheidsattest afleveren en kan, na ontvangst, de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aangevraagd worden en/of loten te koop gesteld worden.
 - Voor de individuele aansluitingen van de woongelegenheden op de nutsleidingen op openbaar domein (elektriciteit, water, teledistributie) dient contact te worden opgenomen met de verschillende bevoegde instanties.
 - De verkavelaar/aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling.

Lasten:

- De verkavelaar/aanvrager dient - indien noodzakelijk - in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woonegelegenheden. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, zijn ten laste van de aanvrager of diens rechtverkrijgende. Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde voorwaarden kan de gemeente – na in kennis stelling door de betreffende nutsmaatschappijen – het verkoopbaarheidsattest afleveren.

BEOORDELING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten en neemt kennis van het administratief onderzoek van de omgevingsambtenaar. Het college verklaart zich hiermee akkoord.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 8 DECEMBER 2025 HET VOLGENDE:

De aanvraag ingediend door

wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden:

- **De aangepaste verkavelingsvoorschriften, zoals bijgevoegd in bijlage, dienen toegepast te worden;**
 - De adviezen en de daarin gestelde voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd;
 - Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten. Enkel het nivelleren van het terrein wordt toegelaten. Op de perceelsgrenzen dient het maaiveldniveau aan te sluiten op dat van de aangrenzende percelen. Al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden.
 - Het lot mag pas verkocht worden wanneer de noodzakelijke offertes van de nutsmaatschappijen met alle daarin beschreven verplichtingen door de aanvrager werden ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen volgens de offertes werden vereffend.
 - Daarnaast dienen de scheidingslijnen van de aan te sluiten bouwpercelen te zijn vastgelegd op het terrein door de landmeter.
 - Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde voorwaarden kan de gemeente – na in kennis stelling door de betreffende nutsmaatschappijen – het verkoopbaarheidsattest afleveren en kan, na ontvangst, de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aangevraagd worden en/of loten te koop gesteld worden.
 - Voor de individuele aansluitingen van de woonegelegenheden op de nutsleidingen op openbaar domein (electriciteit, water, teledistributie) dient contact te worden opgenomen met de verschillende bevoegde instanties.

Alle briefwisseling aan de gemeente Boortmeerbeek moet worden gericht aan:
college van burgemeester en schepenen | Pastorijstraat 2 | 3190 Boortmeerbeek
Tel: 015/51 11 45 | www.boortmeerbeek.be

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

- De verkavelaar/aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling.

Lasten:

- De verkavelaar/aanvrager dient - indien noodzakelijk - in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, zijn ten laste van de aanvrager of diens rechtverkrijgende. Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde voorwaarden kan de gemeente – na in kennis stelling door de betreffende nutsmaatschappijen – het verkoopbaarheidsattest afleveren.

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de

bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

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

- 1° de 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;
- 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.

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

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

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

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwendig geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Digitaal ondertekend
door Kris Lamberts
(Signature)

Datum: 09/12/2025
18:14:27

Kris Lamberts
algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Michel Baert
(Signature)

Datum: 10/12/2025
14:28:06

Michel Baert
burgemeester

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 8 december 2025 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

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

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dient u aan te plakken. U kan dit printen op A4 formaat en daarna kleeft u dit op een geel A2 formaat. (Gratis af te halen aan het onthaal van het administratief centrum).
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.
- Indien uw aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek moet u de grote affiche verwijderen en vervangen door bijgaande bekendmaking.
- Onze diensten komen na de beroepstermijn het bord terug ophalen.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

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

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

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

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

Digitaal ondertekend
door Kris Lamberts
(Signature)
Datum: 09/12/2025
18:14:33

Digitaal ondertekend
door Michel Baert
(Signature)
Datum: 10/12/2025
14:28:13

BOORTMEERBEEK

GEMEENTE & OCMW

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN KERKWEG 11 - OMV_2025073677 // OMV_2025_94VK

Lot: Lot 1 - Eengezinswoning

Gebouw

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot. Met deze kroonlijsthoogten kan tegemoet gekomen worden aan de normen van dakisolatie.	GABARIT : De kroonlijsthoogte bedraagt: –aan de voorgevel: min. 3,50m en max. 6,50m. –tot een bouwdiepte van max. 12m: idem. Indien er gebouwd wordt met een plat dak mag de kroonlijsthoogte 7,00m bedragen, tot een bouwdiepte van max. 12m. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6 meter voor woningen met hellend dak. Maximum 6,5 meter boven de gemiddelde maaiveldhoogte op de voorgevellijn bij een bebouwing met hoofdzakelijk een plat dak. VLOERPEIL Zal gelegen zijn op min. 10cm – max. 30cm boven het niveau van de straat.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan	DAKVORM Dakhelling tussen 0° en 45°. Zadeldak, noklijn loopt evenwijdig met

architecturale vrijheid moet behouden blijven.	voorgevelbouwlijn.
--	--------------------

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Eén ééngezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, wordt toegelaten op lot 1. Lot 1 is bestemd voor open bebouwing. Een garage dient te worden voorzien binnen de inplantingszone voor hoofgebouwen.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	MATERIALEN a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepoistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Doorschijnend of doorzichtig kunststof op de veranda. c. Platte daken: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan. GEVELUITZICHT Uitsprongen in de gevelvlakken zijn toegelaten maar worden begrensd tot de inplantingszones van het gelijkvloers.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Van deze maten kan niet worden afgeweken om een bruikbaar volume te creëren en een éénvormig straatbeeld te verkrijgen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.

	<p>Voor lot 1 bedraagt de voorgevelbreedte minimaal 9,00m en maximaal de breedte der inplantingszone.</p> <p>De bouwlijn wordt bepaald op zoals afgebeeld op het verkavelingsplan-nieuwe toestand. De voorgevel moet over een afstand van min. 4,00m samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel moeten zich bevinden op een afstand van max. 3,00m achter deze lijn én ermee evenwijdig lopen.</p> <p>LOT 1 : Het gelijkvloers en de verdieping zijn max. 12,00m diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3,00m, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>
--	---

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.	Het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Een kelderverdieping is toegelaten binnen de bebouwbare strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	<p>Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>De voortuin mag deels worden verhard om de woning te bereiken, met een oprit, voetpaden en een autostaanplaats. De verharde oppervlakte bedraagt max. 50% 40% van de voortuin, cfr. bouwcode gemeente Boortmeerbeek.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	De voortuinen zijn vrij van constructies, behalve voor brievenbussen en verhardingen nodig om het gebouw te bereiken.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Om een parkeerstrook in de zijtuin te kunnen garanderen, samen met een gaanpad naar een eventuele ingang in de zijgevel, moet er voldoende verharding mogelijk zijn.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De zijtuinstroken mogen maximaal voor 10% van die zone worden verhard. De verharde oppervlakte in zijtuinstrook en achtertuintrook samen mag max. 80 m ² bedragen, exclusief bijgebouw in de achtertuintrook.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk	De zijtuinen zijn in principe ook vrij van constructies, behalve voor tuinmuren,

mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	afsluitingen, verhardingen / trappen / hellingen nodig om het gebouw te bereiken.
--	---

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van het terras toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De verharde oppervlakte in zijtuinstrook en achtertuinstrook samen mag max. 80 m ² bedragen, exclusief bijgebouw in de achtertuinstrook.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	Alle verhardingen buiten de bouwzones moeten beperkt worden en de niet verharde delen moeten ingericht worden met groenvoorzieningen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het bijgebouw wordt los van het hoofdgebouw opgericht.	<p>In de tuinzone achter de woning wordt een bijgebouw toegelaten, dienstig als bergplaats en/of hokken. Het bijgebouw zal vrijstaand worden opgericht en max. 12m² groot zijn. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p> <p>INPLANTING:</p> <p>Deze constructie wordt opgericht op minstens 5 meter achter de strook voor hoofdgebouwen en op minimum 1 meter van alle overige perceelsgrenzen.</p> <p>BOUWVOLUME:</p> <p>De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is max. 3,00 meter. Te bouwen met een plat dak of met een hellend dak met nokhoogte</p>

	<p>van max. 5,00 meter. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p> <p>VERSCHIJNINGSVORM:</p> <p>Het bijgebouw dient opgericht in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.</p>
--	---

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Op de plaats waar de nieuwe woning voorzien wordt is de grond lager gelegen dan de straat. Om de toegang tot de woning te garanderen zal ophoging in de voortuinstrook noodzakelijk zijn. De vloerplas wordt immers voorzien op min. 10cm - max. 30cm boven de as van de straat.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden in principe niet toegestaan. Enkel in functie tot de toegang naar de woning kunnen er ophogingen gebeuren. Het verder profileren en spreiden van de grond bij wijze van overgang tussen de bestaande niveaus is toegelaten. Hoogteverschillen tussen voor- en achterzijde van de bouwgrond wordt geleidelijk overbrugd in de zijtuinstroken.</p> <p>Uitgravingen zijn enkel toegestaan in de voortuinstrook ter breedte van de oprit, parking en pad.</p>