OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

Intern dossiernr.: 2026-VK-0858
Omgevingsloketnr.: OMV_2026021577

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van de aanvraag ingediend door [redacted] wonende te [redacted]. De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden en werd ontvangen op 19 februari 2026.
Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 maart 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen langs Goorbosstraat 53 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie H 58 G7.

Het betreft een aanvraag tot het **verkavelen van een achterliggend stuk tuingrond in 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen**.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar
Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het voorwaardelijk gunstig verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA), uitgebracht op 18 juni 2026.

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag
De aanvraag betreft het verkavelen van een achterliggend stuk tuingrond in 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg
De aanvraag is gelegen in een woongebied volgens het gewestplan Turnhout (K.B. 30 september 1977).
In woongebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:
Art. 5.1.0. Woongebied:
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling.

Verordeningen
De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.
Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997;
- Verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater 10 februari 2023, 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.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Gemeentelijke verordening met betrekking tot de beplantingen, goedgekeurd bij raadsbesluit van 28 april 2003 en stilzwijgend goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen (Belgisch Staatsblad dd. 3 oktober 2003).
- Gemeentelijke verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater in nieuwe verkavelingen, goedgekeurd bij raadsbesluit van 30 juni 2008.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Weguitrusting

De aanvraag is gelegen langs de gemeenteweg de Testersdreef, voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Vogelrichtlijngebieden

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in vogelrichtlijngebied.

Energie / duurzaamheid

De energieprestatieregelgeving wordt gevormd door het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid ("het Energiedecreet") en het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid ("het Energiebesluit"). Wetgeving en informatie zijn beschikbaar op de website: http://www.energiesparen.be.

Erosiegevoelige gebieden

De voorliggende aanvraag is niet gelegen in erosiegevoelig gebied.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Toetsing aan regelgeving

Deze omgevingsaanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Gelet op het wijzigingsdecreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (codextrein).

Gelet op artikel 4.2.22 § 1 van de VCRO: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Procedure

De aanvraag valt niet onder de aanvragen die volgens artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 10 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning volgens de vereenvoudigde procedure dienen behandeld te worden. Bijgevolg werd de gewone procedure toegepast en werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.
Tijdens het openbaar onderzoek van 2 april 2026 tot en met 1 mei 2026 werden geen bezwaarschriften ontvangen.

Historiek
Op 4 december 1979 werd een stedenbouwkundige vergunning (19790093) voor het bouwen van een woonhuis afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Interne adviezen
Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Externe adviezen
Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa-Drinkwater afgeleverd op 27 maart 2026 onder ref. 209148:
"Er is een drinkwaterleiding aanwezig. Vanaf het ontvangen van de vergunning kan een aanvraagdossier voor een nieuwe drinkwateraansluiting opgestart worden via https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting."

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa-Riolering afgeleverd op 27 maart 2026 onder ref. L-30-824/ 209148:
"3. Beoordeling:
Het advies is gunstig. Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving."

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 1 april 2026 onder ref. 5000125932_AM:
"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.
Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet."

Gelet op het gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 30 maart 2026 onder ref. 25233235:
"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.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend."

Gelet op het schrijven van Proximus NV afgeleverd op 27 maart 2026:
"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project."

Gelet op het schrijven van Watering van Wuustwezel afgeleverd op 4 mei 2026:
"Het project is gelegen buiten de gebiedsomschrijving van de Watering van Wuustwezel."

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:
De aanvraag betreft het verkavelen van een achterliggend stuk tuingrond in 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen. De verkaveling bevindt zich langsheen de gemeenteweg Testersdreef, net buiten het centrum van Gooreind.
De Testersdreef is een gemeenteweg in klinkerverharding met langs de weg onverharde bermen. Voetgangers en fietsers moeten ook gebruik maken van de rijweg. Er zijn geen specifieke parkeervoorzieningen. De Testersdreef is een doodlopende weg die met de wagen enkel toegankelijk is vanuit de Bosduinstraat. Er is dus geen doorlopend verkeer.
Via de Bosduinstraat is het centrum van Gooreind vlot bereikbaar. De Bosduinstraat bevindt zich tussen de Brasschaatse Steenweg en de Bredabaan vanwaar de ruimere omgeving ook vlot te bereiken is.
In en rond de dorpskern van Gooreind zijn er voldoende winkels (bakker, beenhouwer, bank, dokter,...), onderwijs en ontspanningsmogelijkheden aanwezig.
De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een hoofdzakelijk residentieel woonweefsel met voornamelijk vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Het gaat voornamelijk om woningen van 2 bouwlagen onder hellend dak. De omgeving heeft een uitgesproken landelijk karakter en grenst ook aan het landbouwgebied.
Typologisch is de voorgelegde ontwikkeling van 2 gekoppelde woningen van 2 bouwlagen onder hellend dak dan ook voldoende verenigbaar met de omgeving.
De bouwloten zullen dienen voor het oprichten van 2 nieuwe ééngezinswoningen en zullen meer dan volwaardige percelen voor ééngezinswoningen zijn met een voldoende grote diepte, breedte en oppervlakte. De verkaveling is een implementatie van hedendaagse stedenbouwkundige voorschriften ten opzichte van de bestaande bebouwde percelen in de nabije omgeving.
Het oogpunt van de verkaveling is het creëren van een koppelblok, in overeenstemming met de overige woningen in de directe nabijheid rond de te verkavelen projectzone.
Het koppelblok dient het uitzicht te hebben van één harmonieus geheel. Voor het koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl en dakhelling. Deze bouwstijl en dakhelling dient nagenoeg identiek te zijn voor beide ééngezinswoningen zodat de gekoppelde bebouwingen één uniform en samenhorend geheel vormen.
De perceelsgrenzen van de nieuwe verkaveling staan niet volledig haaks op de rooilijn waardoor de voorgevelbouwlijn niet evenwijdig met de straat loopt. Op minimaal 12 meter uit de as van de weg worden bouwstroken voorzien met een breedte van 9,49 meter en een bouwdiepte van 17 meter.
In zijtuinstrook wordt de mogelijkheid voorzien voor het plaatsen van een carport. De voorgevelbouwlijn van deze carport bevindt zich op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn.
Op 10 meter achter de strook voor hoofdgebouwen wordt een strook voor bijgebouwen voorzien. Hier kunnen tuinbergingen opgericht worden met een maximale oppervlakte van 40 m^2. Er worden geen autostaanplaatsen toegelaten in deze zone.
De verkaveling is voldoende ruim opgevat met aandacht voor de regels inzake inplanting en oriëntatie van gebouwen. De configuratie wijkt niet af van de configuratie en inplanting van gebouwen zoals die in de omgeving nu reeds voorkomt.

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

1. Functionele inpasbaarheid

2. Mobiliteitsimpact
3. Schaal
4. Ruimtegebruik en bouwdichtheid
5. Visueel-vormelijke elementen
6. Cultuurhistorische aspecten
7. Bodemreliëf
8. Hinderaspecten
9. Gezondheid en gebruiksgenot
10. Bespreking bezwaren

Functionele inpasbaarheid
De verkaveling is gelegen in een woongebied net buiten de dorpskern van Gooreind. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een hoofdzakelijk residentieel woonweefsel met vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen.
De aanvraag betreft het verkavelen van een achterliggend stuk tuingrond in 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen. De verkaveling situeert zich volledig binnen het woongebied.
De perceelsgrootte van de nieuwe loten is gelijkaardig aan de bestaande loten in de omgeving. De nieuwe percelen blijven voldoende groot met een voldoende ruime bouwstrook om een kwalitatieve ontwikkeling toe te laten en de bouw van een leefbare ruime ééngezinswoningen met voldoende aandacht voor oriëntatie, lichtinval en privacy mogelijk te maken.
Daarom is het gevraagde voldoende functioneel inpasbaar in het woongebied.
Mobiliteit
De verkaveling is gelegen langsheen de gemeenteweg Testersdreef. De Testersdreef is een gemeenteweg in klinkerverharding met langs de weg onverharde bermen. Voetgangers en fietsers moeten ook gebruik maken van de rijweg. Er zijn geen specifieke parkeervoorzieningen. De Testersdreef is een doodlopende weg die met de wagen enkel toegankelijk is vanuit de Bosduinstraat. Er is dus geen doorlopend verkeer.
Alle nodige nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de straat.
Het creëren van 2 bijkomende loten zorgt niet voor een toename van het verkeer waarop de weg niet voorzien is.
Eventuele autostaanplaatsen op het terrein dienen inpandig in de woning of in de voor-of zijtuin voorzien te worden. In de strook voor bijgebouwen kunnen geen autostaanplaatsen voorzien worden.
Er kan per perceel slechts 1 ontsluiting aangelegd worden met een maximale breedte die 1/3 van de perceelsbreedte niet overschrijdt.
Schaal
Het bestaande perceel heeft momenteel een oppervlakte van 2.480 m^2. De verkaveling situeert zich volledig binnen het woongebied.
De nieuwe loten hebben oppervlaktes van 593 en 606 m^2. De perceelsgrenzen van de nieuwe verkaveling staan niet volledig haaks op de rooilijn waardoor de voorgevelbouwlijn niet evenwijdig met de straat loopt. Op minimaal 12 meter uit de as van de weg worden bouwstroken voorzien met een breedte van 9,49 meter en een bouwdiepte van 17 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter.
Er dient gebouwd te worden binnen het bijgevoegd maximumprofiel. De maximale kroonlijsthoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 6,50 meter ter hoogte van de voorgevel en 3,50 meter ter hoogte van de achtergevel. De maximale nokhoogte bedraagt 11 meter.
In zijtuinstrook wordt de mogelijkheid voorzien voor het plaatsen van een carport. De voorgevelbouwlijn van deze carport bevindt zich op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn. De carports dienen afgewerkt te worden met een plat dak met een maximale hoogte van 3,25 meter. Dichte garages worden niet toegestaan.

Op 10 meter achter de strook voor hoofdgebouwen wordt een strook voor bijgebouwen voorzien. Hier kunnen tuinbergingen opgericht worden met een maximale oppervlakte van 40 m^2. Voor bijgebouwen tegen de perceelgrenzen bedraagt de maximale hoogte 3,25 meter. De bijgebouwen die zich tussen 1 en 3 meter van de perceelsgrenzen bevinden kunnen met een maximale hoogte van 3,50 meter opgericht worden. Voor bijgebouwen die zich op minimaal 3 meter van de perceelsgrenzen bevinden bedraagt de maximale hoogte 5 meter. Er worden geen autostaanplaatsen toegelaten in deze zone.
Alle verhardingen op het terrein dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Er worden 2 bijkomende loten gecreëerd. Deze percelen beschikken over een ruime voor-, zij- en achtertuinstrook.
Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid is het project daarom aanvaardbaar.

Visueel vormelijke elementen

De verkaveling voorziet in 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen. Het bestaande perceel is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning langs de Goorbosstraat. Met deze aanvraag wenst het achterste gedeelte van het perceel af te splitsen met het oog op het creëren van 2 loten voor gekoppelde ééngezinswoningen langs de Testersdreef.
Het koppelblok dient het uitzicht te hebben van één harmonieus geheel. Voor het koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl en dakhelling. Deze bouwstijl en dakhelling dient nagenoeg identiek te zijn voor beide ééngezinswoningen zodat de gekoppelde bebouwingen één uniform en samenhorend geheel vormen.
In de zijtuinstroken wordt een zone voor carports voorzien.
Op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn wordt een strook voor bijgebouwen gecreëerd. In deze strook voor bijgebouwen kunnen enkel tuinbergingen opgericht worden met een maximale oppervlakte van 40 m^2. Autostaanplaatsen worden in deze zone niet toegelaten.
Alle verhardingen op het terrein dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke en dienen maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Cultuurhistorische aspecten

Het project valt buiten het toepassingsgebied van de regelgeving rond de opmaak van de archeologienota.

Bodemreliëf

Volgens de verantwoordingsnota zijn er geen noemenswaardige niveauverschillen. De eventuele ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling. Alle nodige maatregelen dienen getroffen te worden om ervoor te zorgen dat geen negatieve invloed wat betreft de waterhuishouding kan veroorzaakt worden op de omliggende percelen.

Hinderaspecten en veiligheid

Door de realisatie van de verkaveling zal er een zeer beperkte toename in het aantal vervoersbewegingen zijn. De vervoersbewegingen van de extra kavel zullen niet leiden tot knelpunten.
De verkaveling is gelegen langsheen een bestaande weg in een residentiële woonomgeving die voldoende gedimensioneerd is om de verkeersbewegingen van en naar de bestaande en nieuwe ééngezinswoningen op te vangen.
De effecten die de bijkomende kavels zullen veroorzaken zijn bijgevolg verwaarloosbaar voor de directe omgeving.
De stalling van de bijkomende voertuigen die een rechtstreeks gevolg zijn van de verkaveling worden opgevangen op eigen terrein.

Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn bij het gebruik van werfmachines. De effecten zullen zich zeer beperkt in tijd voordoen en enkel tijdens werkuren op werkdagen. Deze fase is echter tijdelijk van aard. Na verwezenlijking van de bebouwing zal er geen sprake meer zijn van mogelijke geluids- of trillingsemissies.
Op basis van de uitgevoerde analyse kan dus geconcludeerd worden dat de mogelijke effecten niet aanzienlijk zullen zijn. Voor zover dit kan worden ingeschat kan dit besluit worden bijgetreden.
Gezondheid en gebruiksgenot
Niet van toepassing.
Bespreking bezwaren
Tijdens het openbaar onderzoek 2 april 2026 tot en met 1 mei 2026 werden geen bezwaarschriften ontvangen.
Conclusie
Op basis van voorgaande overwegingen kan besloten worden dat de beoogde verkaveling, mits toepassing en naleving van een aantal voorwaarden enerzijds en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften anderzijds, voldoende in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan de hemelwaterverordening en watertoets
Gelet op het reglement houdende "Aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen" dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 juni 2015.
Gelet op de basisvoorwaarden voor het IBA-beheer.
Gelet op de door de Vlaamse Overheid goedgekeurde stroomgebiedbeheerplannen dd. 18 december 2015 waarvan het zoneringsplan Wuustwezel deel uitmaakt.
Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 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.
Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid - Belgisch Staatsblad 14 november 2003 – dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.
Tot op heden konden geen waterproblemen in of rond het betrokken goed worden vastgesteld.
De voorliggende aanvraag is niet gelegen in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied (geen overstroming gemodelleerd).
In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het project zelf. En dit gezien de relatief beperkte oppervlakte van het gevraagde.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 JUNI 2026 HET VOLGENDE:

Het college besluit de vergunning te verlenen voor loten 1 en 2 mits strikt voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden strikt toegepast.
- De kavels krijgen volgende adressen: Lot 1 = Testersdreef 9, lot 2 = Testersdreef 11.
- Er dient voldaan te worden aan al de voorwaarden van de nutsmaatschappijen.
- Het bouwen met een plat dak per koppelblok is toegestaan. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter.

- Onder geen beding kan gunstig advies verleend worden voor meergezinswoningen, met uitzondering van zorgwonen.
- Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.
- Dakvensters en dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakvensters of –kapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en –kapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.
- Overdekte autostaanplaatsen kunnen enkel inpandig in de woningen of in de daartoe voorziene zone in de zijtuinstrook (onder de vorm van een carport) voorzien worden. In de strook voor bijgebouwen worden geen autostaanplaatsen toegelaten.
- Er kan per perceel slechts 1 ontsluiting aangelegd worden met een maximale breedte die 1/3 van de perceelsbreedte niet overschrijdt.
- De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 40 m^2 bedragen.
- De ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.

Volgende lasten worden verbonden aan de vergunning:

- Er dient voldaan te worden aan al de voorwaarden van de nutsmaatschappijen.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website www.fluvius.be.
- De loten kunnen slechts te koop aangeboden worden na aflevering van een attest door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het attest zal onder andere maar afgeleverd worden nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen of dat er hiertoe voldoende (financiële) borgen werden gesteld.
- De bouwpercelen en de voorgevelbouwlijn dienen te worden afgepaald door een beëdigd landmeter op kosten van de verkavelaar.
- In aanvulling van de bepalingen en vermeldingen opgelegd door de nutsmaatschappijen dient in de notariële akten nog vermeld wat volgt:
- De tussenkomsten voor de aanleg/uitbreiding van de noodzakelijke nutsvoorzieningen, gedeelte 'publiek domein', werden betaald.
    - Zolang één of meer percelen niet bebouwd zijn, dienen door de eigenaar(s) alle nodige maatregelen genomen te worden om ontsiering door onkruid en/of sluikstorten te voorkomen Eventuele sluikstorten dienen op kosten van de eigenaren te worden afgevoerd.
    - De eigenaars van de percelen dienen de grondstrook gelegen tussen de rooilijn en de wegenis mede te onderhouden. Deze grondstrook dient aan de nutsmaatschappijen beschikbaar gesteld voor de aanleg en/of onderhoud van de nutsvoorzieningen. De leidingen dienen voor de nutsbedrijven op elk ogenblik

bereikbaar te zijn. Het is de nutsbedrijven en andere openbare instellingen toegestaan, zonder voorafgaande verwittiging, werken aan de nutsleidingen uit te voeren. De boordeigenaars zullen ingevolge de aanwezigheid van leidingen en/of het uitvoeren van werken op deze grondstroken geen schade kunnen vorderen.

- De boordeigenaars dienen alle kunstwerken of constructies nodig om de leidingen, hetzij te laten funderen, hetzij te signaleren, te gedogen in genoemde grondstrook.

Deze omgevingsvergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.
De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 52. (...)
De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° ...;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.
In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.
De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:
1° de beroepsindiener;
2° de vergunningsaanvrager;
3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) 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 stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.
De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.
§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.
§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.
De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

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

Namens het college van burgemeester en schepenen

Algemeen directeur

Getekend door:Luc Loos (Signature)
Getekend op:2026-06-24 09:02:04 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Loos Luc WUUSTWEZEL Ruimte om te leven

Burgemeester

Getekend door:Dieter Wouters (Signature)
Getekend op:2026-06-24 11:03:16 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Wouters Dieter WUUSTWEZEL Ruimte om te leven