Provincie Vlaams-Brabant

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Omgevingsloketnr. : OMV_2025072489

Intern nummer : V0886

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door de heer Emiel Van den Broeck met als contactadres Grootveld 52 te 1745 Opwijk, werd per beveiligde zending verzonden op 17 juni 2025. Deze aanvraag werd ontvangen op 17 juni 2025.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te Kerseveldmeers 12-14 en kadastraal gekend als Opwijk, (afd. 2) sectie H 355 G.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen in 2 percelen voor HOB.**

Nieuwe adressen worden als volgt toegekend:
Lot 1: Kerseveldmeers 14
Lot 2: Kerseveldmeers 12

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dat luidt als volgt :

Stedenbouwkundige basisgegevens
De aanvraag is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met landelijk karakter.

ART. 5.
1. De woongebieden:
1.0. 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.
1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

ART. 6.
1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:
1.2.1. de woningdichtheid:
Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:
1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;
1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;
1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;
1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;
1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP Nijverseel Herziening dd. 24/05/2012 – Art. 1 Zone voor woonkern Nijverseel.
De voorschriften van het RUP Nijverseel Herziening dd. 24/05/2012 – Art. 1 Zone voor woonkern Nijverseel zijn van toepassing.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
De aanvraag is niet gelegen binnen een behoorlijk vergunde verkaveling.

Verordeningen

- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV-H) dd. 10/02/2023 (in werking 02/10/2023) is van toepassing op:

☐ overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden (art 4.1°);
☐ verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden (art 4.2°);
☐ het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde (art 4.3°).
De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is NIET van toepassing. De aanvraag tot omgevingsvergunning woningbouw volgend op een verkaveling (bouwen) moet voldoen aan de verordening.

- De Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV-H) dd. 26/09/2023 is van toepassing op:

☐ bij het aanleggen, heraanleggen en uitbreiden van (delen van) verhardingen (Art. 3. § 1. 1°);
☐ bij het bouwen, herbouwen en uitbreiden van constructies, andere dan verhardingen (Art. 3. § 1. 2°);
☐ bij het aanleggen, heraanleggen en wijzigen van de afwatering voor (delen van) verhardingen en (delen van) andere constructies (Art. 3. § 1. 3°);

☐ wanneer een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd en de geldende regelgeving een aansluiting van het afvalwater op de droogweerafvoerleiding van die gescheiden riolering verplicht (Art. 3. § 1. 4°).
De Provinciale Stedenbouwkundige Verordening is NIET van toepassing. De aanvraag tot omgevingsvergunning woningbouw volgend op een verkaveling (bouwen) moet voldoen aan de verordening.

- **Het Reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur is van toepassing**.

Vermeld reglement is van toepassing op alle vormen van ontwikkelingen van gronden en/of gebouwen die gepaard gaan met
☐ de aanleg van nieuwe rioleringen
☒ de wijziging/uitbreiding van bestaande rioleringsinfrastructuur
☒ werken die een impact hebben op het rioleringsstelsel.
Dit reglement is consulteerbaar via (https://www.riopact.be/veelgestelde-vragen/projectontwikkelaars-reglement-voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/) en dient te worden nageleefd gedurende elke fase van de ontwikkeling.

Richtlijnen en zoneringen
Het goed is volgens het zoneringsplan van Opwijk gelegen binnen het centraal gebied.
Het plaatsen van een septische put in het centraal gebied is verplicht door de gemeente. Op de te plaatsen septische put, die een minimale inhoud van 2.000 liter moet hebben, mag enkel zwart afvalwater (toilet) worden aangesloten.

Historiek
Perceelnummer : (afd. 2) sectie H 355 G
Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag
Beschrijving van de plaats
De bouwplaats situeert zich ten westen van de kern van de gemeente Opwijk, nabij de grens met Lebbeke en Baardegem, meer bepaald langsheen Kerseveldmeers. Kerseveldmeers is een gemeenteweg waarlangs zich voornamelijk vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen bevinden. Het perceel ligt centraal in de woonkern Nijverseel, ten noorden van de Steenweg op Aalst en ten oosten van de Steenweg op Dendermonde. Links grenst het perceel aan een perceel met een vrijstaande woning nr.16. Langs de rechter perceelsgrenzen en achterste perceelsgrens grenst het perceel van de aanvraag met de tuin van woningen nr.10 / nr. 8 / nr.6 / nr.2 en een onbebouwd perceel.

Beschrijving van de aanvraag
Het ingediend project voorziet in het verkavelen van een perceel voor 2 eengezinswoningen in halfopen verband. Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van ±698m². De bouwlijn van de twee HOB woningen ligt op 3,50m tot 3,91m afstand van de rooilijn. Beide woningen liggen op 3,00m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en hebben een maximale bouwdiepte van 12,00m op het gelijkvloers en 12,00m op verdieping. Lot 1 heeft een diepe tuin en een perceeloppervlakte van ± 425m². Lot twee heeft een driehoek vormige tuinzone en een perceeloppervlakte van ±285m². De woning van lot 1 heeft een gevelbreedte van 6,50m en woning van lot 2 heeft een gevelbreedte van 7,30m, de maximaal bebouwbare oppervlaktes zijn respectievelijk 78,00m² en 87,60m². Er worden maximaal twee bouwlagen voorzien.
Er wordt een kroonlijsthoogte van maximaal 6,40m met een nokhoogte van 10,5m vooropgesteld.
De aanvragers verwijzen voor de voorschriften naar het RUP Nijverseel Herziening dd. 24/05/2012 – Art. 1 Zone voor woonkern Nijverseel.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar
De aanvraag heeft betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De aanpalende eigenaars werden aangeschreven en hebben geen bezwaren ingediend.

Adviezen
Externe Adviezen

- De Watergroep bracht dd. 28/07/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:
  Advies van De Watergroep
  Advies ACCA
  Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

** een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*

** een studiekost per project*

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

** De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*

** De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.*

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep

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

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

Advies Riopact

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Betreft: De aanvraag van jouw rioolaansluiting

Beste,

Gefeliciteerd met jouw bouwproject! Denk je eraan om tijdig jouw rioolaansluiting aan te vragen? Dit kan op https://www.riopact.be/rioolaansluiting/.

De gemeente/stad zal een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij heeft voldaan aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting en indien van toepassing een grachtinbuizing gerealiseerd en betaald moet zijn.

Voor meer informatie kan je steeds terecht op www.riopact.be

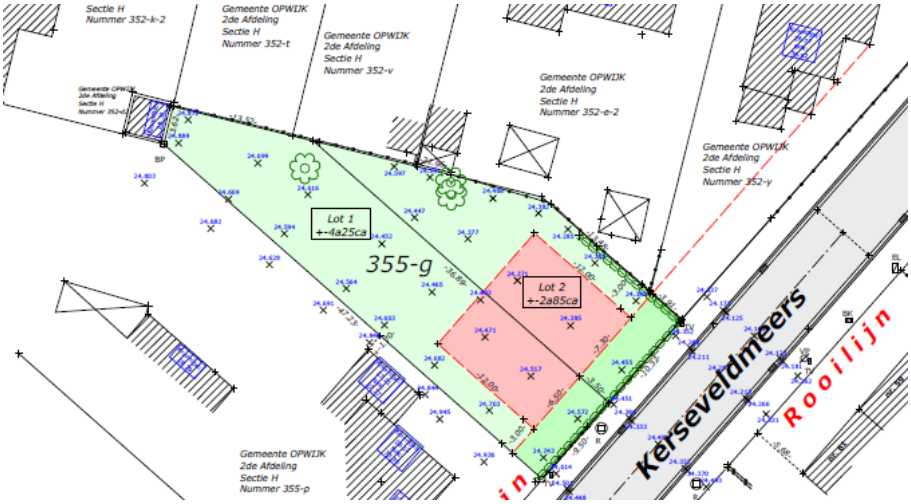
We wensen je alvast veel succes met jouw project!

Rapport	***Rioleringsadvies***
Advies	*Kerseveldmeers nst 16*
Verkavelaar:	*Paul Jansegers* *Baardegem-Dorp 69* *9310 Aalst* *info@pauljansegers.be* *+32 52 35 54 56*
Landmeter:	*Emiel Van den Broeck* *Grootveld 52* *1745 Opwijk* *landmeter.emielvdb@telenet.be* *+32 474 97 75 17*
Contact adviesinstantie:	*advies@riopact.be*

1 Situering project

In het kader van een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Kerseveldmeers nst 16 te Opwijk, geeft Riopact een rioleringsadvies.

Het project betreft een verkaveling met 2 loten voor eengezinswoningen.



De projectzone is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, maar grenst hier wel aan vermits de straat overstromingsgevoelig is. Het perceel heeft score B gekregen op de watertoets advieskaart, maar er hoeft geen advies gevraagd te worden bij de waterloopbeheerder.

Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

2 Motivatie van het advies

2.1 Algemeen

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) moeten op perceelsniveau volledig gescheiden ingezameld worden en apart tot aan de rooilijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

2.2 Droogweerafvoer

Er dient per woning er een septische put te worden voorzien waarop het zwart afvalwater (toilet) wordt aangesloten. Het nuttige volume van de septische put moet minstens 2000 liter bedragen voor een eengezinswoning. De overloop van de septische put wordt samengenomen met het grijs water en tot aan de perceelsgrens gebracht.

2.3 Hemelwaterafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- *Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak*
- *Infiltratie op eigen terrein*

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) mag niet aangesloten worden op het openbaar domein. Het hemelwater infiltreert volledig op het eigen terrein.

Volgens de nieuwe GSV moet de infiltratievoorziening bovengronds zijn. Voor de plaatsing van een ondergrondse voorziening moet een uitzondering aangevraagd worden. Voorbeelden van (ondiepe) bovengrondse infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

3 Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Bestaande riolering

Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gemengd rioolstelsel aanwezig. De gemengde leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 400 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1.65 m-mv of ca. 22.89 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.



In de bestaande toestand zijn er (vermoedelijk) geen huis- of wachtaansluitingen aanwezig.

Indien bij uitvoering van het project blijkt dat er toch een DWA aansluiting voorzien is dient deze te worden hergebruikt.

Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het regenwater op eigen terrein te infiltreren.

3.1 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in centraal gebied. De afvalwaterleiding dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.

De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

3.2 Aansluiting RWA

De overloop van de hemelwaterafvoer dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

4 Conclusie van het advies

*Het dossier kan **gunstig** geadviseerd worden.*

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

• De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen.

• Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.

• De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.

• Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

• Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.

• De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.

• Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.

• Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.

• Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstiplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.

• Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.

• Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

- Omgevingsloket Wyre bracht dd. 24/07/2025 een gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

  Ref.: 25202318
  Aansluitbaar Wyre
  Geacht college,
  Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.
  Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
  Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
  Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.
  Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
  Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
  Met vriendelijke groeten
  https://www.wyre.be/nl/netaanleg

- Proximus bracht dd. 17/07/2025 een gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

  Proximus
  Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
  Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

- Fluvius bracht dd. 23/07/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

  *Zie offerte/brief in bijlage 5*106072*

  Ons kenmerk: 5000106072
  Aanvraag tot offerte door De heer , Emiel Van den Broeck
  Project: KERSEVELDMEERS 16 OPWIJK te Opwijk
  Kadastrale ligging: 23752H0355/G
  Nummer projectaanvraag: 5000106072

  Geachte burgemeester en schepenen

  Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Emiel Van den Broeck voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

  Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 22 augustus 2025.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2025072489

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

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.
Met vriendelijke groeten,
Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Interne Adviezen

- Dienst infrastructuur gemeente Opwijk bracht dd. 03/09/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

  Vanuit de dienst Mobiliteit en Infrastructuur geven wij een gunstig advies onder voorwaarden voor dit project.
  De voorgenomen verkaveling brengt op zichzelf geen directe problemen met zich mee voor de doorstroming, met uitzondering van één cruciaal punt: de afwezigheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De vier extra voertuigen die hierdoor op de openbare weg moeten parkeren, hebben wel degelijk een negatieve impact op de mobiliteit.
  Daarom stellen wij als voorwaarde dat de bouwplannen worden aangepast om minimaal twee parkeerplaatsen op eigen perceel te creëren. Deze aanpassing is essentieel om de parkeerdruk op de openbare weg te verlichten en zo de doorstroming te garanderen.

Project MER
///

Inhoudelijke beoordeling
Planologische toets
Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Nijverseel Herziening dd. 24/05/2012 - Art. 1 Zone voor woonkern Nijverseel.

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

Watertoets
Het perceel van de aanvraag krijgt overeenkomstig de watertoetskaarten 2023 een score B (kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen). Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in signaalgebied noch in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.
Het perceel zelf is nagenoeg niet geïmpacteerd. Voor de zone waar de gevraagde werken voorzien worden is geen overstroming gemodelleerd.

De aanvraag leidt op zich niet tot bijkomende dakoppervlakte of verharde oppervlakte.
De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Wel zullen de individuele woningen bij de respectievelijke omgevingsvergunningsaanvragen dienen te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten. Voor zover in te schatten op basis van de beschikbare informatie en de ontwerpplannen zijn er geen aanwijzingen dat zich onaanvaardbare risico's met betrekking tot overstroming zouden voordoen.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

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

Natuurtoets
Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets
De aanvraag heeft geen betrekking op beschermd erfgoed en de gebouwen zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De aanvraag is niet gelegen in een archeologische zone en het perceel is kleiner dan 3.000m² waardoor er geen bekrachtigde archeologienota diende toegevoegd te worden aan het dossier.

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)
Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid
Niet van toepassing.

Milieuaspecten
Niet van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
De voorgestelde verkaveling is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voldoet aan de doelstellingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
Artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex stelt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
Artikel 4.3.1, §2 1° stelt dat het aangevraagde voor zover noodzakelijk of relevant wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.
Artikel 4.3.1. §2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat het ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de voormelde aandachtspunten in rekening kan brengen.

- functionele inpasbaarheid:
  Er wordt voorzien in het verkavelen van een perceel in twee loten voor ééngezinswoningen in half open verband binnen woongebied met landelijk karakter. De woonfunctie is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

- mobiliteitsimpact:
  De aanvraag zal een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen.
  In de beslissing wordt bij de verkavelingsvoorschriften opgenomen dat elk lot in de zijdelingse bouwvrije strook een oprit voor twee wagens mag voorzien in waterdoorlatend materiaal, met afmetingen 3m breed x 10m te meten vanaf de rooilijn. Zo kan het parkeren van wagens op eigen terrein gebeuren. De aanvraag voorziet enkel normaal woonverkeer en overschrijdt bijgevolg de draagkracht van de omgeving niet.
  Zie ook het advies van infrastructuur gemeente Opwijk.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:
  Beide woningen hebben een maximale bouwdiepte van 12,00m op het gelijkvloers en 12,00m op verdieping. Lot 1 heeft een perceeloppervlakte van ± 425m². Lot twee heeft een perceeloppervlakte van ±285m². De woning van lot 1 heeft een gevelbreedte van 6,50m en de woning van lot 2 heeft een gevelbreedte van 7,30m, de maximaal bebouwbare oppervlaktes zijn respectievelijk 78,00m² en 87,60m².
  Er worden maximaal twee bouwlagen voorzien. Er wordt een kroonlijsthoogte van maximaal 6,40m met een nokhoogte van 10,5m vooropgesteld. Per lot een bouwvrije strook van 3m voorzien, in deze strook worden geen bijkomende constructies toegelaten.

- visueel- vormelijke elementen:
  De materiaalkeuze voor de afwerking van de woningen is vrij. De gebruikte materialen dienen duurzaam

en esthetisch verantwoord te zijn. Wachtgevels moeten op esthetische wijze afgewerkt worden.

- cultuurhistorische aspecten:
Niet van toepassing.

- bodemreliëf:
Niet van toepassing.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:
Er wordt geen significante hinder noch impact inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid voor de omgeving verwacht en zal het ontwerp de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De voorschriften laten het bouwen van kwalitatieve woning met een voldoende tuinzone toe.

Bespreking adviezen

- De Watergroep (Riopact) bracht dd. 28/07/2025 bracht dd. 28 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Omgevingsloket Wyre bracht dd. 24 juli 2025 een gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Proximus bracht dd. 17 juli 2025 een gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Fluvius bracht dd. 23 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Dienst infrastructuur gemeente Opwijk bracht dd. 03/09/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.

Conclusie
De aanvraag wordt GUNSTIG geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- Het ondertekende verkavelingsplan maakt integraal deel uit van de vergunning.
- De voorschriften van het RUP Nijverseel Herziening en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing en maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning tot verkavelen van een perceel in 2 loten voor HOB.
- Het advies van De Watergroep (Riopact) dd. 28/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre dd. 24/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Proximus dd. 17/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Fluvius dd. 23/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Infrastructuur gemeente Opwijk dd. 03/09/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het volgen van de voorschriften van het Reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur (***https://www.riopact.be/veelgesteldevragen/projectontwikkelaarsreglement- voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/***)

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10 SEPTEMBER 2025 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden:

- Het ondertekende verkavelingsplan maakt integraal deel uit van de vergunning.
- De voorschriften van het RUP Nijverseel Herziening en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing en maken integraal deel uit van de omgevingsvergunning tot verkavelen van een perceel in 2 loten voor HOB.

- Het advies van De Watergroep (Riopact) dd. 28/07/2025 dient strikt gevolgd te worden:

Advies van De Watergroep
Advies ACCA
Volledig gunstig advies met voorwaarden
Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:
** een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*
** een studiekost per project*
Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.
Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.
Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:
** De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*
** De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.*
Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep
De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.
Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

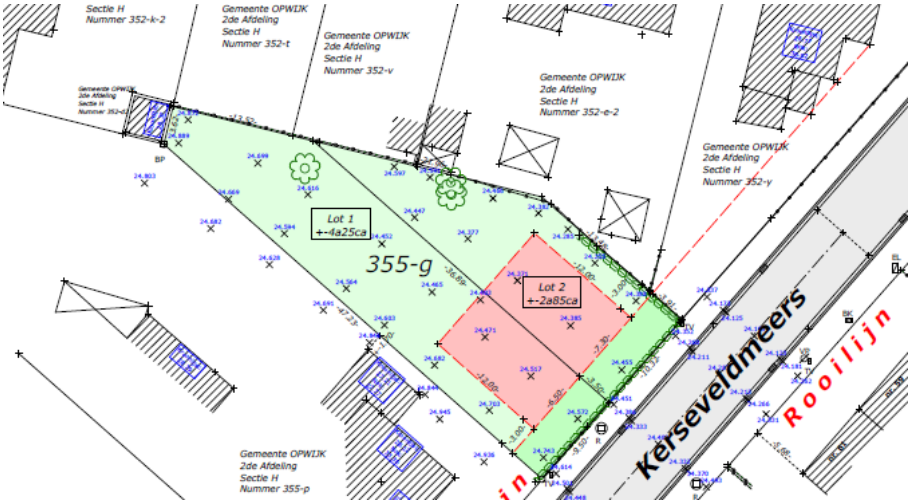
Advies Riopact
Volledig gunstig advies met voorwaarden
Betreft: De aanvraag van jouw rioolaansluiting
Beste,
Gefeliciteerd met jouw bouwproject! Denk je eraan om tijdig jouw rioolaansluiting aan te vragen? Dit kan op https://www.riopact.be/rioolaansluiting/.
De gemeente/stad zal een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij heeft voldaan aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting en indien van toepassing een grachtinbuizing gerealiseerd en betaald moet zijn.
Voor meer informatie kan je steeds terecht op www.riopact.be
We wensen je alvast veel succes met jouw project!

Rapport	***Rioleringsadvies***
Advies	*Kerseveldmeers nst 16*
Verkavelaar:	*Paul Jansegers* *Baardegem-Dorp 69* *9310 Aalst* *info@pauljansegers.be* *+32 52 35 54 56*
Landmeter:	*Emiel Van den Broeck* *Grootveld 52* *1745 Opwijk* *landmeter.emielvdb@telenet.be* *+32 474 97 75 17*
Contact adviesinstantie:	*advies@riopact.be*

1 Situering project

In het kader van een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Kerseveldmeers nst 16 te Opwijk, geeft Riopact een rioleringsadvies.

Het project betreft een verkaveling met 2 loten voor eengezinswoningen.



De projectzone is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, maar grenst hier wel aan vermits de straat overstromingsgevoelig is. Het perceel heeft score B gekregen op de watertoets advieskaart, maar er hoeft geen advies gevraagd te worden bij de waterloopbeheerder.

Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

2 Motivatie van het advies

2.1 Algemeen

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) moeten op perceelsniveau volledig gescheiden ingezameld worden en apart tot aan de rooilijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

2.2 Droogweerafvoer

Er dient per woning er een septische put te worden voorzien waarop het zwart afvalwater (toilet) wordt aangesloten. Het nuttige volume van de septische put moet minstens 2000 liter bedragen voor een eengezinswoning. De overloop van de septische put wordt samengenomen met het grijs water en tot aan de perceelsgrens gebracht.

2.3 Hemelwaterafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- *Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak*
- *Infiltratie op eigen terrein*

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) mag niet aangesloten worden op het openbaar domein. Het hemelwater infiltreert volledig op het eigen terrein.

Volgens de nieuwe GSV moet de infiltratievoorziening bovengronds zijn. Voor de plaatsing van een ondergrondse voorziening moet een uitzondering aangevraagd worden. Voorbeelden van (ondiepe) bovengrondse infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

3 Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Bestaande riolering

Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gemengd rioolstelsel aanwezig. De gemengde leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 400 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1.65 m-mv of ca. 22.89 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.



In de bestaande toestand zijn er (vermoedelijk) geen huis- of wachtaansluitingen aanwezig.

Indien bij uitvoering van het project blijkt dat er toch een DWA aansluiting voorzien is dient deze te worden hergebruikt.

Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het regenwater op eigen terrein te infiltreren.

3.1 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in centraal gebied. De afvalwaterleiding dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.

De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

3.2 Aansluiting RWA

De overloop van de hemelwaterafvoer dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

4 Conclusie van het advies

*Het dossier kan **gunstig** geadviseerd worden.*

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:
• De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen.
• Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
• De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
• Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
• Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
• De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
• Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.
• Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
• Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt,

dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstiplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
• Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
• Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be

- Het advies van Omgevingsloket Wyre dd. 24/07/2025 dient strikt gevolgd te worden:
  Ref.: 25202318
  Aansluitbaar Wyre
  Geacht college,
  Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.
  Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
  Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
  Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.
  Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
  Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
  Met vriendelijke groeten
  https://www.wyre.be/nl/netaanleg
- Het advies van Proximus dd. 17/07/2025 dient strikt gevolgd te worden:
  Proximus
  Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
  Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.
- Het advies van Fluvius dd. 23/07/2025 dient strikt gevolgd te worden:
  *Zie offerte/brief in bijlage 5*106072*
  Ons kenmerk: 5000106072
  Aanvraag tot offerte door De heer , Emiel Van den Broeck
  Project: KERSEVELDMEERS 16 OPWIJK te Opwijk
  Kadastrale ligging: 23752H0355/G
  Nummer projectaanvraag: 5000106072

  Geachte burgemeester en schepenen

  Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Emiel Van den Broeck voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.
  Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 22 augustus 2025.
  Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2025072489
  De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Emiel Van den Broeck werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.
  Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.
  Met vriendelijke groeten,
  Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder
- Het advies van Infrastructuur gemeente Opwijk dd. 03/09/2025 dient strikt gevolgd te worden:
  Vanuit de dienst Mobiliteit en Infrastructuur geven wij een gunstig advies onder voorwaarden voor dit project.
  De voorgenomen verkaveling brengt op zichzelf geen directe problemen met zich mee voor de doorstroming, met uitzondering van één cruciaal punt: de afwezigheid van parkeerplaatsen op

eigen terrein. De vier extra voertuigen die hierdoor op de openbare weg moeten parkeren, hebben wel degelijk een negatieve impact op de mobiliteit.
Daarom stellen wij als voorwaarde dat de bouwplannen worden aangepast om minimaal twee parkeerplaatsen op eigen perceel te creëren. Deze aanpassing is essentieel om de parkeerdruk op de openbare weg te verlichten en zo de doorstroming te garanderen.

- Het volgen van de voorschriften van het Reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur (***https://www.riopact.be/veelgesteldevragen/projectontwikkelaarsreglement- voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/***)

Algemene voorwaarden:

- De aanleg van al de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar. De percelen begrepen in de verkaveling mogen niet worden verkocht of voor meer dan negen jaar verhuurd worden vooraleer een Belgische bankwaarborg neergelegd werd voor de waarde van de infrastructuurwerken en de nutsvoorzieningen.
- De verkavelaar moet ervoor zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut.
- Voor de percelen begrepen in de verkaveling zullen er geen bouwvergunningen worden verleend vooraleer de voorlopige aanvaarding is gebeurd van de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen.
- Het vervullen van deze formaliteit zal worden vastgesteld door een bewijs dat door het College van Burgemeester en Schepenen wordt afgegeven en bij per post aangetekende brief aan de verkavelaar zal meegedeeld worden; een afschrift van dat bewijs zal in dit geval aan de gemachtigde ambtenaar overgemaakt worden.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of aardgas, inzake <privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen> strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder(s) via www.iverlek.be.
- De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementering van de nutsmaatschappijen.

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

De dossiertaks bedraagt 100,00€ en is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:
- **IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB**
- **Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven**
- **Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam indiener van het beroep"**

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.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
   a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
   b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Getekend door:Christel Ringoot (Signature
Getekend op:2025-09-11 09:41:30 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Vlaamse overheid

Algemeen Directeur

Getekend door:Johan Deleu (Signature)
Getekend op:2025-09-11 09:20:57 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Vlaamse overheid

Burgemeester