

Vragen naar: dienst vergunningen
 Tel.: 016-26 75 46
 E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
 Dossierkenmerk: RMT-VGN-2025-0130-BGP-DEP-02
 Projectnummer OMV: OMV_2024113444



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 4 SEPTEMBER 2025

BETREFT: Landen-beroep tegen de vergunning onder voorwaarden van 23 januari 2025, verleend voor 1 kavel voor halfopen bebouwing op lot 1, Beemdenstraat

Het beroep 2025-0130-BGP-BS-01 [REDACTED]

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Landen van 23 januari 2025, verleend aan Dirk Arnauts, Zilveren-Helmenstraat 60A, 3545 Halen voor 1 kavel voor halfopen bebouwing op lot 1, gelegen Beemdenstraat, 3400 Landen.

Na het verslag gehoord te hebben van Bart Nevens, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep [REDACTED] derde tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Landen van 23 januari 2025;

Artikel 2

De aanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend door Dirk Arnauts, Zilveren-Helmenstraat 60A, 3545 Halen inzake 1 kavel voor halfopen bebouwing op lot 1, gelegen Beemdenstraat, 3400 Landen, kadastraal bekend: Landen: afdeling 2, sectie A, 282f2, openbaar domein (capakey: 24096A0282/00F002) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- zowel de kroonlijsthoogte aan de straatzijde, als de nokhoogte én de helling van beide dakvlakken dienen exact aan te sluiten bij deze van de aanpalende woning met nummer 1;
- in de zijtuin kan uitsluitend een dienspad, met een maximale breedte van 1,00 m, aangelegd worden, op minimaal 1,00 m afstand van de zijdelingse perceelgrens;
- in de voorschriften omtrent de achtertuinzone wordt bij het onderdeel "constructies" alle elementen geschrapt (waaronder de tuinornamenten en openluchtzwembad/-vijver), behalve de voorschriften met betrekking tot het bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 20,00 m²;
- het bestaande grondpeil tussen rooi- en bouwlijn moet behouden blijven tot op minimaal 1,00 m van de zijdelingse perceelgrenzen;
- de algemene voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 januari 2025 worden stipt nageleefd.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0130-BGP-BS-01 werd ingediend op 25 februari 2025 en op 14 maart 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 23 januari 2025 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied;
- rekening houdend met de percelering, de huidige bebouwing op de omliggende percelen en de oriëntatie is de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving;
- een halfopen bebouwing stemt overeen met de bebouwingsvorm in de omgeving of kan er in geïntegreerd worden. De bestaande woning op het linker aanpalende perceel is afgewerkt met een wachtgevel, waartegen de nieuw te bouwen woning dient te worden aangebouwd. De inplanting, kroonlijsthoogte en nokhoogte van de nieuw te bouwen woning dienen aan te sluiten bij de bestaande woning;
- op het perceel zelf worden minstens twee parkeergelegenheden voorzien. De parkeergelegenheden worden bij voorkeur inpandig of in de voortuinstrook aangelegd. Een carport wordt niet toegelaten in de zijtuinstrook om het groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. Er wordt maximaal één inrit toegelaten met een maximale breedte van 4,00 m. Voor het exacte aantal van fietsstalplaatsen wordt er verwezen naar de voorlopig vastgestelde gemeentelijke parkeerverordening;
- de woning dient zich aan te passen naar het hellende bodemreliëf van het perceel, door bijvoorbeeld te werken met splitlevels. Het nivelleren van het perceel is niet toegelaten.

Aan deze vergunning werden onder meer de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- voorliggende vergunning behelst een verkaveling voor één lot, bestemd voor een eengezinswoning in halfopen verband, conform het aangepaste verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften die bij deze vergunning gevoegd zijn en onderdeel uitmaken van de vergunning;
- een carport wordt niet toegelaten in de zijtuinstrook om het groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk te bewaren;
- de toekomstige bebouwing dient zich aan te passen aan het bestaande terreinreliëf;
- op de kavel dient minimum één inheemse hoogstamboom te worden aangeplant met een plantmaat van 10/12. Indien de boom afsterft, dient deze vervangen te worden door een nieuwe.

De beroepsindiener, de eigenaar van de aanpalende woning op het linker perceel, komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de bouwdiepte van ruim 15 m is niet in overeenstemming met de bouwdiepte van de bestaande aanpalende woning van de beroepsindiener, die een bouwdiepte heeft van 12 m met achteraan een veranda van ongeveer 3,20 m diep. De woning en veranda werden reeds in 1993 gebouwd en bestaan meer dan 30 jaar;
- de gevraagde bouwdiepte van 15 m hindert ook de lichtinval in de tuin en woning van de beroepsindiener en belemmert het zicht vanuit de tuin en woning.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het voorwerp van de aanvraag ligt aan de Beemdenstraat in Rumsdorp, een deelgemeente van Landen. Het betreft een reeds bestaand kadastraal perceel, dat momenteel onbebouwd is. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten verband. De woningen bestaan meestal uit twee bouwlagen met een hellend dak. Het centrum van Landen ligt op ca. 2,5 km van de woonkern Rumsdorp en omvat een station, scholen, handels- en horecazaken.

Het perceel in kwestie heeft een breedte van 13,29 m aan de straatzijde en 12,16 m aan de achterzijde. De diepte bedraagt ca. 36 m. Het terrein helt van de linker achterhoek af naar de rechter straatzijde, met een hoogteverschil van ca. 2,30 m.

Op het linker aanpalende perceel staat een eengezinswoning in halfopen orde, ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens. De woning ligt op 8,03 m uit de as van de voorliggende weg en bestaat uit één volwaardige bouwlaag en een verdieping in het dakvolume. De woning is ook onderkelderd met in de voortuinstrook een afgegraven toegang tot de dubbele garage, die aansluit bij het goed.

Het perceel tegenover het goed is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning, met twee bouwlagen met hellende daken, en een carport tot op de rechter perceelsgrens. Aan de rechterzijde van het goed liggen, aan zowel deze straatzijde als de overzijde, onbebouwde percelen ingericht met grasweiden en bomen.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op één kavel voor een halfopen bebouwing, waarbij het bestaande perceel behouden blijft. Deze kavel 1, kadastraal gekend als 282f2, heeft een oppervlakte van ca. 456 m². Er wordt één eengezinswoning in halfopen bebouwing voorzien, aansluitend aan de woning op het linker perceel.

De woning heeft een maximale voorgevelbreedte van 10,12 m en wordt ingeplant op 8,07 m uit de as van de voorliggende weg en op minimaal 3,00 m van de rechter perceelsgrens. De woning volgt de bouwlijn van de naastgelegen woning Beemdenstraat nummer 1 en ook de dakhelling van deze woning wordt gevolgd. De kroonlijsthoogte, gemeten tussen het niveau van het normale maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst, bedraagt minimum 5,50 m en maximaal 6,70 m. De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale volume. De woning telt maximaal twee (volwaardige) bouwlagen. Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten. Een eventueel terras dient binnen de strook voor hoofdbouwen te worden aangelegd, met een maximum oppervlakte van 50,00 m².

In alle tuinstroken dienen verhardingen zoveel mogelijk beperkt te blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en opritten. Alle worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of met een verbrede voeg. De voortuinstrook is vrij van alle bebouwing. In de zijtuinstrook kan een schakelelement worden opgetrokken mits akkoord van de eigenaar van het naburig perceel. In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren toegelaten, zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van maximum 10,00 m², rotstuintjes en dergelijke. Ook is een openluchtzwembad met een maximale oppervlakte van 50,00 m² en een maximale hoogte van 1,50 m toegelaten in de achtertuin. Daarnaast kan hier één bijgebouw met een oppervlakte van maximum 20,00 m² en kroonlijsthoogte van maximum 3,00 m opgericht worden. Het bijgebouw staat op minimaal 2,00 m van de perceelsgrens of erop mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Ook zijn bepaalde afsluitingen op de perceelgrenzen toegestaan, waarbij de hoogte ingeperkt wordt.

Gewijzigde projectinhoud V03

Naar aanleiding van het verslag 01 van de provinciale omgevingsambtenaar, heeft de aanvrager op 24 juli 2025 een gewijzigde projectinhoud V03 ingediend. In projectinhoud V03 worden de verkavelingsvoorschriften aangepast en uitgebreid. Ook het inplantingsplan, het snedeplan en het terreinprofiel zijn beperkt aangepast.

De kroonlijsthoogte en dakhelling van de nieuwbouw dient aan te sluiten bij deze van de aanpalende woning (met nummer 1). Daarnaast wordt in de voorschriften gesteld dat enkel eengezinswoningen toegelaten zijn, met inbegrip van zorgwoningen. Een garage kan enkel bovengronds en inpandig voorzien worden. Er wordt geen carport toegelaten, noch in de zijtuin, noch in de achtertuin. Bebouwing dient zich te concentreren binnen de afgebakende zone voor het hoofdgebouw. Een eventueel terras dient aangelegd te worden binnen de strook voor hoofdgebouw, aansluitend aan de woning. De oppervlakte van het terras dient 15% van de vloeroppervlakte van de wooneenheid te benaderen, met een maximum van 25,00 m², en minstens 1,00 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen te behouden.

In de voortuinstrook mag slechts één oprit voorzien worden naar het openbaar domein met een maximale breedte van 4,00 m, die ook dienst kan doen als autostaanplaats. Het pad naar de voordeur dient gekoppeld met de oprit te worden aangelegd. De voor- en zijtuinzone zijn vrij van alle bebouwing. De toegestane constructies in de achtertuin zijn ongewijzigd ten opzichte van de vorige projectinhoud V02. Verder worden er geen reliëfwijzigingen over het volledige terrein toegestaan. Wel mag het grondpeil tussen rooi- en bouwlijn genormaliseerd worden. Op de kavel dient minstens één inheemse hoogstamboom met plantmaat 10/12 te worden aangeplant. Indien de boom sterft, dient deze vervangen te worden door een nieuwe boom.

De projectversie V03 is op 7 augustus 2025 aanvaard voor verdere inhoudelijke beoordeling.

3.4 Historiek

Volgende vergunningen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Landen 2007/NV/675 9 oktober 2007	gedeeltelijke vergunning voor het verkavelen van het terrein in twee kavels (deels vergund, deel geweigerd) (ondertussen vervallen)
CBS Landen 2010/GO/3180 30 maart 2010	vergunning voor de afbraak van een garage

3.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de bouwdiepte van de bestaande linker aanpalende woning met veranda, de impact op lichtinval in deze woning en tuin en het niet correct weergeven van de perceelafmetingen op de plannen. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

3.6 Adviezen

Volgende instantie verleende volgend advies:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Landen	14 maart 2025	gunstig met voorwaarden

3.7 Horen

Er werd niet of laattijdig gevraagd om gehoord te worden.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 13 augustus 2025 met kenmerk: 2025-0130-BGP-OND-02-Voorstel dienst.

a) Nieuwe plannen volgens artikel 64

De aangepaste verkavelingsvoorschriften en plannen trachten tegemoet te komen aan de bezwaren en opmerkingen die geuit werden in het verslag POA. Conform artikel 64 Omgevingsvergunningsdecreet kunnen dergelijke wijzigingen in beroep aangebracht worden en is in dat geval geen openbaar onderzoek vereist wanneer de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, ze tegemoet komen aan eerder geuite bezwaren en geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengen. De doorgevoerde wijzigingen voldoen aan die vereisten, zodat zonder een nieuw openbaar onderzoek de nieuwe projectversie V03 beoordeeld kan worden.

b) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 werd er in het aanvraagdossier een project-MER-screening doorgevoerd (bijlage III bij het project-MER-besluit). De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines bodem, watersysteem, mobiliteit, lucht, geluid en trillingen, biodiversiteit, erfgoed en licht en stralingen. Deze disciplines komen verder uitgebreid in de beoordeling aan bod. Uit hierna volgend beoordeling zal blijken dat de aanvraag afdoende werd getoetst aan de relevante selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM. Er wordt vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er op basis van de gegevens in de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten. Bijgevolg moet er voor onderhavige aanvraag geen milieueffectenrapport worden opgemaakt.

c) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Verder in de Beemdenstraat, richting de Dormaalbeek, is er een middelgrote tot kleine kans op pluviale overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis vallen buiten het toepassingsgebied van de geldende stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen. Voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater moeten bij de latere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, in toepassing van de dan geldende verordeningen, opgenomen worden in de plannen om een schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding te voorkomen.

d) Natuurtoets

De voorliggende aanvraag omvat één kavel voor een eengezinswoning in halfopen orde. De site is niet gelegen nabij een speciale beschermingszone (SBZ). Het goed ligt wel op ca. 9,9 km van het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied. De impactscore van de voorliggende aanvraag zal kleiner zijn dan 1%. De geplande handelingen of activiteiten veroorzaken geen vermijdbare schade aan de natuur.

e) Planologische toets

Het goed ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een niet-vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen ligt het perceel in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De voorliggende aanvraag, het oprichten van één kavel

voor een halfopen bebouwing, is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is ook gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in opmaak 'Dorpskernen Getestreek', waarvan de startnota en procesnota 1 op 16 februari 2023 goedgekeurd is door deputatie. Het RUP wil heldere richtlijnen creëren over hoe en waar verhoging van het ruimtelijk rendement beleidsmatig wenselijk is. De aanvraag gaat niet in tegen het RUP in opmaak.

f) Verkavelingsvoorschriften - algemeen

In het besluit van CBS Landen werden een aangepast inplantingsplan en aangepaste en sterk uitgebreide verkavelingsvoorschriften toegevoegd. In deze voorschriften werden onder meer aanvullingen en wijzigingen toegevoegd met betrekking tot de oppervlakte, het volume, de nokhoogte, kroonlijsthoogte, type gebouw, materiaalgebruik, inplanting, uitbouw en terras bij het deel 'gebouw'. Ook bij het deel 'tuinzones' werden verschillende zaken aangevuld, het oppervlakte aan terrasverharding werd ingeperkt en het voorzien van bebouwing in de zijtuin werd uitgesloten. In projectinhoud V03 heeft de aanvrager deze uitgebreide en aangepaste verkavelingsvoorschriften opgesteld door de gemeente grotendeels overgenomen.

g) Verkavelingsvoorschriften - gebouw

In de voorschriften stelt de aanvrager bij het onderdeel "nokhoogte" het volgende:

"De nieuw op te richten woning in halfopen verband moet op dezelfde bouwlijn van de naastliggende woning (nr. 1) worden ingeplant, aansluitend met dezelfde kroonlijsthoogte en hellend dak. Hierdoor bedraagt de nokhoogte maximaal 12,9 m ten opzichte van voorliggende weg."

Op het snedeplan worden de nokhoogte, de kroonlijsthoogte en de helling van beide dakvlakken ingetekend identiek aan deze van de aanpalende woning. Aangezien het terrein in helling ligt, heeft de diepere achterbouw op de gelijkvloerse verdieping een hoogte van maximaal 3,00 m, gemeten vanaf het bestaande maaiveld. Bij het onderdeel "dakuitvoering" staat het volgende:

"De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume."

In de voorschriften wordt aangestuurd op een aansluiting met de aanpalende woning met nummer 1, qua nokhoogte, kroonlijsthoogte aan de straatzijde en dakhelling van beide dakvlakken. De voorschriften laten echter een afwijking van de nokhoogte toe, door het vermelden van de maximale hoogte van 12,90 m, en de voorschriften omtrent de dakvorm leggen geen specifieke aansluiting met de aanpalende woning op. Hierdoor wordt de inpassing van de nieuwe woning in het straatbeeld verminderd. Door het opleggen van een exacte aansluiting met de kroonlijsthoogte aan de straatzijde, de nokhoogte én de dakhelling van beide dakvlakken van de aanpalende woning, is het volume van de nieuwbouw inpasbaar in het straatbeeld en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Ook is dit in overeenstemming met de intekening van het bouwvolume op het snedeplan horende bij projectinhoud V03. Als voorwaarde bij een eventuele vergunning, worden als voorwaarden opgelegd dat zowel de kroonlijsthoogte aan de straatzijde, als de nokhoogte én de helling van beide dakvlakken exact dienen aan te sluiten bij deze van de aanpalende woning.

Mits deze aansluiting, is het bouwvolume van de halfopen eengezinswoning inpasbaar in de plaatselijke ordening. Het niet langer voorzien van een schakelelement in de zijdelingse zijtuinstrook leidt tot meer doorgroening op het perceel. Ook laten de voorschriften een eventueel terras toe binnen de strook voor hoofdgebouwen van maximaal 25,00 m², wat aanvaardbaar is voor een eengezinswoning.

h) Verkavelingsvoorschriften - tuinzones

In de voortuinstrook mogen slechts noodzakelijke voorzieningen voor toegangspaden en een oprit aangelegd worden, omrand door groenaanleg. De oprit mag maximaal 4,00 m breed zijn en het pad naar de voordeur dient gekoppeld aangelegd te worden met de oprit. Deze verhardingsgraad in de voortuin is aanvaardbaar voor één eengezinswoning.

In de zijtuinstrook staat bij het onderdeel "groenaanleg" het volgende:

"Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten."

De bouwvrije zijtuinstrook dient maximaal onbebouwd én onverhard te blijven, zodat de doorgroening op het perceel gemaximaliseerd wordt. Als voorwaarde bij een vergunning wordt daarom opgelegd dat uitsluitend een dienstdaag van maximaal 1,00 m breed aangelegd mag worden in de zijtuinstrook, op minimaal 1,00 m van de rechter perceelgrens.

In de achtertuin wordt bij het onderdeel "constructies" opgelegd dat zaken die tot een normale tuinuitrusting behoren, zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van maximum 10,00 m², rotstuintjes en dergelijke worden toegelaten. Daarnaast wordt ook een openluchtzwembad/-vijver met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50,00 m² toegelaten. Deze zaken vallen (grotendeels) onder het vrijstellingenbesluit. Het vrijstellingenbesluit laat het plaatsen van niet-overdekte constructies (zoals een openluchtzwembad, zwembad of siervijver) toe voor zover, onder andere, de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, niet 80,00 m² overschrijdt. Als voorwaarde bij een vergunning worden deze toegestane constructies, behalve het bijgebouw van maximaal 20,00 m², verwijderd uit de voorschriften.

Verder laten de voorschriften geen reliëfwijzigingen over het volledige terrein toe. Wel mag het grondpeil tussen rooi- en bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil en de nieuwe dorpel. Als voorwaarde bij een vergunning wordt hierbij ook opgelegd dat het bestaande grondpeil op minstens 1,00 m van de zijdelingse perceelgrenzen behouden dient te blijven, zodat de aansluiting van het maaiveld met de aanpalende percelen bewaard blijft.

i) Veranda aanpalende woning

De beroepsindienaar stelt in zijn beroepsschrift dat de gevraagde bouwdiepte van 15,00 m niet in overeenstemming is met deze van de eigen woning, die 12,00 m diep is met achteraan een veranda van ongeveer 3,20 m diep. Verder stelt de beroepsindienaar dat deze bouwdiepte ook de lichtinval in en het zicht vanuit de tuin en woning vermindert.

Volgens de vergunning verleend in 1992 beschikt de woning van de beroepsindienaar over een bouwdiepte van 10,80 m op de gemeenschappelijke perceelgrens. De veranda is niet ingetekend op de plannen horende bij deze vergunning. De tuinen zijn aan deze straatzijde georiënteerd naar het noordwesten, waardoor de verminderde zonlichtinval op het aanpalende perceel als gevolg van de nieuwbouw, beperkt blijft tot de ochtend. Bijkomend is de gevraagde bouwdiepte van 15,00 m beperkt tot de gelijkvloerse verdieping, met een maximale hoogte van 3,00 m gemeten van aan het maaiveld. Op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12,00 m. De gevraagde bouwdieptes zijn aanvaardbaar in de plaatselijke ordening, waar gelijkaardige en diepere bouwdieptes voorkomen.

Er wordt nog opgemerkt dat de wijze waarop de nieuwe woning aansluit op de veranda van de beroepsindienaar, die zich bevindt op ca. 0,50 m van de perceelgrens, een element is van burgerrechtelijke aard. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Burgerrechtelijk aangelegenheden kunnen de vergunning echter niet in de weg staan.

j) Criteria van de goede ruimtelijke ordening

In toepassing op artikel 4.3.1. van de VCRO kunnen er verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake de visueel-vormelijke elementen. Er wegen geen cultuurhistorische aspecten op de beoordeling. De aanvraag is, mits voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De overwegingen in acht genomen, komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

- de aanvraag voorziet een kavel voor een eengezinswoning in halfopen orde, met twee bouwlagen en hellend dak. De bouwdiepte van 15,00 m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de eerste verdieping is inpasbaar in de plaatselijke ordening;
- de verkavelingsvoorschriften zijn, mits voorwaarden omtrent de aansluiting in gabarit met de aanpalende woning, de verharding in de zijtuinstrook, de constructies in de achtertuin en de toegestane reliëfwijzigingen, in overeenstemming met de criteria van de goede ruimtelijke ordening. Het gabarit van de woning dient aan te sluiten op de aanpalende woning, in zowel kroonlijsthoogte aan de straatzijde, als de nokhoogte én de dakhelling van beide dakvlakken, wat in overeenstemming is met de intekening op het snedeplan aangeleverd door de aanvrager;
- de aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan;
- de aanvraag doorstaat de watertoets.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet;
- bijlage 2: Gecoördineerde verkavelingsvoorschriften.

Namens de deputatie,

Getekend door: Jan Spooren (Signature)
Getekend op: 2025-09-24 20:07:08 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Spooren Jan



Getekend door: Marc Collier (Signature)
Getekend op: 2025-09-24 17:23:09 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Collier Marc



Getekend door: Bart Nevens (Signature)
Getekend op: 2025-09-24 17:08:13 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Nevens Bart



