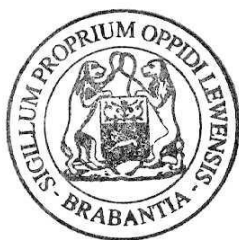


BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Namens het schepencollege,



De algemeen directeur,

Sandra Blockx



De burgemeester,

Guy Dumst



Stadsbestuur Zoutleeuw

Provincie Vlaams-Brabant

Referentie gemeente

Projectnaam gemeente

Aanvrager

Ligging

Kadastraal

Contactpersoon

Datum besluit

Aard beslissing

SA/2025/0001

De bouw van een vrijstaande ééngezinswoning

Bronstraat, rechts van nr. 1

Afdeling 3 sectie A nr. 317D

Dienst Omgeving - omgeving@zoutleeuw.be - 011 94 90 30

8 december 2025

Voorwaardelijk gunstig

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

De aanvraag werd ingediend door [REDACTED].

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Bronstraat z/n, (rechts van nr. 1) kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nr. 317D.

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundig attest voor de bouw van een vrijstaande ééngezinswoning.

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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Wat is de functie van dit attest

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoe lang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

1. In de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
2. De verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
3. Het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Verslag van de omgevingsambtenaar

ALGEMENE INFO

Dossiernummer gemeente: SA/2025/0001

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

GEGEVENS VAN DE LIGGING

Administratieve ligging: Bronstraat z/n (rechts van nr. 1)

Kadastrale ligging: afdeling 3 sectie A nr. 317D

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot: stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning

De aanvraag omvat

- ☒ stedenbouwkundige handelingen
- ☐ de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten
- ☐ kleinhandelsactiviteiten
- ☐ vegetatiewijzigingen
- ☐ verkaveling

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

- Het college van burgemeester en schepenen.

BESCHRIJVEND GEDEELTE

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Origineel goedgekeurd gewestplan Tienen-Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in:

Woongebied met landelijk karakter

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Overeenstemming met het gewestplan:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften:

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften:

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

De gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing:

Gewestelijke verordening

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.

Provinciale verordening

- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hemelwater van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd op 26 september 2023.
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd op 19 december 2012.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

- OMG/2022/1: Richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden (544.3 KB) "pdf"
- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Wegenis

Het perceel van voorliggende aanvraag is gelegen langsheen de Bronstraat, een gemeenteweg.

Archeologische zone

Uit het perceelsrapport, opgevraagd via het geoloket van het Agentschap Onroerend Erfgoed, volgt dat het perceel/de percelen van de voorliggende aanvraag geen betrekking heeft/hebben op:

- Beschermde archeologische site
- Overgangszone
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Beschermd cultuurhistorisch landschap
- Beschermd monument
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Vastgestelde archeologische zone
- Vastgesteld landschapsatlasrelict
- Vastgestelde historische tuin of park
- Vastgestelde houtige beplanting met erfgoedwaarde
- Vastgesteld landschappelijk erfgoed
- Erfgoedlandschap
- Gebied geen archeologie
- Unesco werelderfgoed kernzone

- Unesco werelderfgoed bufferzone

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 verplicht de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap, noch op een gebouw opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone en evenmin in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Er diende geen archeologienota toegevoegd te worden aan de aanvraag.

Geologische informatie

- Biologische waarderingskaarten

Het perceel van de voorliggende aanvraag is gelegen binnen een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen volgens de laatste biologische waarderingskaarten.

- Natuurtoets

Het perceel is niet gelegen in een beschermingszone van een vogelrichtlijngebied noch van een habitatrichtlijngebied. De aanvraag werd getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter, § 3 en § 4, van het natuurdecreet. Op basis van de gegevens in het dossier kan geoordeeld worden dat de voorgenomen activiteit(en) geen betekenisvolle aantasting zal/zullen veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Habitatgebieden

Niet van toepassing.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

- Watergevoeligheid

Het perceel is niet gelegen binnen pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied, noch in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee.

- Erosiegevoeligheid

Het perceel van voorliggende aanvraag is gelegen in medium erosiegevoelig gebied.

PROCEDURE / OPENBAAR ONDERZOEK (+ BEZWAARSCHRIFTEN)

Een aanvraag tot stedenbouwkundig attest valt niet onder de aanvragen die openbaar gemaakt moeten worden volgens de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

ADVIEZEN

Er werd advies gevraagd aan Wyre. Wyre leverde een **voorwaardelijk gunstig** advies af.

Omschrijving van het advies:

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

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

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Er werd advies gevraagd aan **Telenet** maar er werd geen advies ontvangen. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Er werd advies gevraagd aan **Fluvius** maar er werd geen advies ontvangen. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Er werd advies gevraagd aan **Proximus** maar er werd geen advies ontvangen. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Er werd advies gevraagd aan **De Watergroep** maar er werd geen advies ontvangen. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

HISTORIEK

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

BESCHRIJVING VAN DE (BOUW)PLAATS, OMGEVING EN DE AANVRAAG

Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Het project situeert zich ten oosten van het centrum van Zoutleeuw, langsheen de Bronstraat. De nabije omgeving van het project kenmerkt zich door lintbebouwing buiten de kern door voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen.

Het perceel van het project is in de bestaande toestand onbebouwd met uitzondering van een stalletje aan de linkerzijde van het perceel, ingeplant tot op de linker perceelgrens en ter hoogte van de bijgebouwen van Bronstraat 1. Op het perceel zijn evenwel 3 laagstammige fruitbomen aanwezig die gerooid zullen worden. Het perceel kent een breedte van 19,54 meter aan de voorzijde en een breedte van 19,64 meter aan de achterzijde. De diepte van het perceel bedraagt 75,69 meter ter hoogte van linker perceelgrens en 79,23 meter ter hoogte van de rechter perceelgrens. Het perceel kent een totale oppervlakte van 1536 m² (15a36ca).

De aanvraag voorziet in de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning waarbij het bouwkavel, en meer bepaald de voorgevelbouwlijn, wordt voorzien op 11 meter uit de as van de Bronstraat. Het bouwkader kent een maximale breedte van 13,64 meter ter hoogte van voorgevel, 14,03 meter na 12,00 meter uit de voorgevel (maximale bouwdiepte eerste verdieping en 14,12 meter ter hoogte van de maximale bouwdiepte (15,00 meter) op de gelijkvloerse verdieping. De maximale bouwdiepte volgens het voorgestelde bouwkader is 15,00 meter op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 meter op de eerste verdieping en dakverdieping. De bouwhoogte t.o.v. de vloerpas wordt voorzien door middel van een kroonlijsthoogte van min. 2,50 meter en max. 6,20 meter in gedeelten waar een volwaardige verdieping is toegelaten in geval van afwerking door middel van een zadeldak.

Waar geen volwaardige verdieping is toegelaten bedraagt de kroonlijsthoogte min. 2,50 meter en max 3,50 meter en dient de dakuitvoering steeds te gebeuren door middel van een plat dak.

Indien de woning wordt opgericht met een dakafwerking door middel van een plat dak, bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,40 meter voor de eerste 12,00 meter bouwdiepte, te rekenen vanaf de voorgevel.

De dakvorm is vrij te kiezen mits deze zich bevindt tussen 0° en 45°.

De aanvrager stelt de volgende voorschriften voor:

Volume.

	-Het hoofdgebouw in open bebouwing telt naar keuze 1 of maximaal 2 volwaardige woonlagen onder de kroonlijst, over maximaal 12m diepte achter de uiterste voorgevellijn (bouwlijn). -Daarachter mag nog maximaal 3m diep bijgebouwd worden zonder verdieping. -De dakruimte mag bijkomend bewoond worden, dit geldt niet als bijkomende woonlaag. <u>GABARIT:</u> -De kroonlijsthoogte t.o.v. vloerpas gelijkvloers is minimaal 2,5m, en maximaal 6,2m in de gedeelten waar een volwaardige verdieping is toegelaten. -De kroonlijsthoogte t.o.v. vloerpas gelijkvloers is minimaal 2,5m en maximaal 3,5m in de gedeelten waar geen volwaardige verdieping is toegelaten. -Bij een platdak-dakrand mag de maximale kroonlijsthoogte met 20cm verhoogd worden (omdat de dakopbouw dan dikker is). -De dakvorm is vrij tussen 0° (plat dak toegelaten) en maximaal 45° -Schouwen mogen bij hun middelpunt 80cm hoger komen dan de dakhoogten op die plaats.
--	--

Dakuitvoering.

	-Zonnepanelen zijn toegelaten op hellende en op platte daken, tot maximaal 100% der dakoppervlakte (ook op de achtertuindaken, en in de achtertuin). -In de hellende daken mogen dakvlakvensters en dakkapellen aangebracht worden over maximaal ¼° der dakoppervlakte waar ze in staan. -Op platte daken mogen schouwen en nutsvoorzieningen aangebracht worden, welke maximaal 1m boven de platdakrand uitsteken.
--	---

Type gebouw.

	-Open bebouwing, zoals weergegeven op het plan. -De totale diepte der hoofdbouw bedraagt maximaal 15m. -Het hoofdgebouw telt maximaal 2 volwaardige woonlagen onder de kroonlijst, doch het gedeelte dat een volwaardige verdieping heeft is beperkt tot maximaal 12m diepte vanaf de voorste bouwlijn.
--	---

Materiaalgebruik.

	<u>GEVEL- en DAKMATERIALEN</u> Vrij te kiezen, doch van duurzame aard, en passend bij elkaar en bij het residentieel karakter en de omgeving.
--	---

Inplanting.

	-De bouwlijn tegen de straat wordt afgebeeld op plan. -De hoofdbouw blijft minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
--	--

Aantal bouwlagen.

	-Bovenop het aantal toegelaten bouwlagen, is het toegelaten om de zolderruimte te bewonen (dit geldt niet als een volwaardige verdieping).
--	--

Ondergronds gedeelte.

	-Afritten en buitentoegangen naar kelders zijn verboden. -Gezien het terrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstromingen, worden geen eisen i.v.m.
--	--

	“overstromingsvrij” bouwen opgelegd.
--	--------------------------------------

Uitbouw (veranda, carport..).

	-Uitbouwen (veranda, carport, enz...) dienen zich te schikken naar de rest der voorschriften.
--	---

Terrassen. 0.1 B

	-Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak.

	<u>VLOERPEIL gelijkvloers:</u> -Op niveau +41,70m, wat ongeveer 83cm boven de straatas is. -Afwijkingen op dit niveau, kunnen eventueel toegestaan worden mits aanvaardbare motivatie in de concrete bouwaanvraag der woning (bijvoorbeeld bij gebruik van splitlevels e.d.).
--	---

Andere voorschriften voor het gebouw.

	-Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. -Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² .
--	--

Vrijstaande handelingen in de TUINZONE.

Voortuinstrook.

1. Verharding

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

2. Groenaanleg.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

3. Constructies.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

Zijtuinstrook.

1. Verharding.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

2. Groenaanleg.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

3. Constructies.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

Achtertuintrook.

1. Verharding.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw. -In de achtertuin zijn vaste tuinattributen en tuinuitrustingen toegelaten (padjes, vijvertje, tuintafel, tuinbeeldjes, verlichting, houtstapelplaats, barbecue, kinderspeeltoelen, enz...). -Een ingegraven of op de grond geplaatst openluchtwembad van maximaal 50m² en maximaal 1,5m hoogte (eventuele afdekking inbegrepen) is toegelaten in de achtertuin.
--	--

2. Groenaanleg.

	-Buiten de verhardingen dient er groen aangelegd te worden. -In de voortuin en zijtuin zijn enkel tuinpaden, tuinbeeldjes, verlichting en een afsluiting (max.80cm hoog in de voortuin, max. 200cm hoog in de zijtuin en achtertuin) met toegangspoort of –hek tegen de straat toegelaten. -Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin, en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw.
--	---

3. Constructies.

	Los van de hoofdbouw opgetrokken lage (kroonlijsthoogte maximaal 3,5m t.o.v. het hoogste maaiveld tegen het bijgebouw, dakhelling plat of maximaal 45°, daknok maximaal 4,5m hoog) bijgebouwen of garages lijken in dit verkavelingsplan verantwoord tot een beperkte gezamenlijke oppervlakte van 50m², mits men ze inplant in de achtertuin op minimaal 1m van de grenzen. Inplantingkenmerken: -Verplicht in de achtertuin -Inplanting op minimaal 5m van de hoofdbouw -Inplanting op minimaal 1m van de grenzen. Mits akkoord van de betrokken buur mag men deze bijgebouwen ook in of tegen de scheiding optrekken zonder dat er een bestaande grensmuur staat.
--	---

Andere voorschriften voor de tuinzones.

	Reliëfwijzigingen: Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganze terrein, en ondergrondse garages of toegangen onder het straatpeil zijn niet toegelaten. Wel mag het volgende, met een maximale hoogte van 40cm, met overgangshellingen van 30° naar het oorspronkelijk maaiveld toe, en op voorwaarde dat men minimaal 50cm van de buurgrenzen blijft: -Om aflopend terreinwater buiten woning en terras te houden, mag rond woningen en terras maximaal 40cm aangehoogd worden. -Volgende maximaal 40cm ophogingen zijn nodig om het geringe natuurlijke terreinval te optimaliseren en buurhindervrij uit te voeren (allen uit te voeren met een maximale helling van 30°): - De normalisatie van het terrein tussen de voorgevel en het rijwegniveau: Bij de voorgevel legt men het terrein op niveau + 41,52m (dit is maximaal 65cm boven het wegasniveau, en betreft een aanhoging van maximaal 40cm) - Dit niveau van +41,52m wordt bij de zijgevels, achtergevel en het terras doorgetrokken. - Alle aanhogingen sluiten op 50cm uit de zijdelingse perceelsgrenzen aan op het bestaande terreinniveau, zodat er daar tegen de buurgrens 50cm onaangehoogd blijft waar het terreinwater zijn normale afloop kan hebben, zonder de buur te hinderen. Indien zich dit opdringt belet men bijkomend de afloop van regenwater naar het buurterrein toe, via het gebruik van afsluitingen met betonnen bodemplaat, eventueel aangevuld met betonnen gootelementen. - Achter de woning of achter het terras aan de woningachterzijde, mag de aanhoging 5m ver doorlopen, waar ze na 5m op het bestaande terrein aansluit. - Normalisatie en aansluiten van het terrein op niveau van aangelegde verhardingen d.m.v. maximaal 1m brede stroken, die met overgangshellingen van maximaal 30° aansluiten op het bestaande terrein. - Kleine reliëfwijzigingen nodig om waterstagnatie op het terrein te voorkomen. Afwijkingen in de hierboven bepaalde reliëfaanpassingen kunnen in de bouwvergunningen der woningen goedgekeurd worden, mits ze degelijk gefundeerd en door de overheid aanvaard worden.
	Rooien van Bomen, Bos, Compensatie-aanplanting: De 3 bomen op het terrein, B1, B2 en B3, mogen gerooid worden zonder compensatieaanplant.

Verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

LEGALITEITSTOETS

PROJECT-MER / MER SCREENINGSNOTA

De aanvraag heeft geen betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

STIKSTOF

De voorliggende aanvraag zorgt er niet voor dat de 'de minimis'-norm van 1% overschreden wordt. De voorliggende aanvraag zorgt enkel voor een bijkomende stikstofuitstoot tijdens de 'werffase', nl. op het

moment dat de bestaande hoogstammige bomen gerooid worden en de nieuwe hoogstammige bomen geplant worden.

Gelet op de ruime afstand van de voorliggende aan tot een speciale beschermingszone of VEN-gebied dient er geoordeeld te worden dat er geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszones veroorzaakt worden en dat er geen onherstelbare en onvermijdbare schade aan VEN-gebieden worden veroorzaakt.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN (ARTIKEL 4.3.5 VCRO T.E.M. 4.3.9. VCRO)

Artikel 4.3.5. VCRO – Voldoende uitgeruste weg

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de wegenis aanbesteedt of de wegenis aangelegd wordt door of in opdracht van de overheid, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend en de nodige financiële waarborgen voorzien zijn.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Beoordeling voldoende uitgeruste weg

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Artikel 4.3.6. VCRO - bedrijfswoning

Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1000 m³.

In geval van bewoning door meer dan één gezin dat aan het bedrijf verbonden is, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een bouwvolume van ten hoogste 1250 m³. Voor de berekening van dat maximale bouwvolume wordt uitgegaan van het gezamenlijke bouwvolume van alle bedrijfswoningen bij hetzelfde bedrijf.

Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.

Beoordeling bedrijfswoning/exploitatiewoning
Niet van toepassing.

Artikel 4.3.7. VCRO - Toegankelijkheid

De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

Beoordeling van de aanvraag in het kader van de toegankelijkheid

De aanvraag wordt getoetst in toepassing van art. 4.3.7.i, art. 4.3.3.ii en art. 4.3.4.iii van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. De aanvraag heeft geen betrekking op een publiek toegankelijk gebouw.

Artikel 4.3.8. VCRO – Rooilijn en reservatiestrook

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;

4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

Werkzaamheden en handelingen waarvoor geen vergunning is vereist, mogen onder dezelfde voorwaarden als vermeld in het eerste en tweede lid worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder.

Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels voor de toepassing van dit artikel bepalen.

§ 2. Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden :

1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuren of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

Als de onteigening alsnog plaatsvindt vóór het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt bij het bepalen van de vergoeding volledig rekening gehouden met de eventuele waardevermeerdering die voortvloeit uit de vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

De Vlaamse Regering bepaalt of en in welke mate bij onteigening na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, bij het bepalen van de vergoeding rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

Er wordt rekening gehouden met de eventuele waardevermeerdering die voortvloeit uit de volgende handelingen aan bestaande, hoofdzakelijk vergunde constructies:

1° onderhoudswerken;

2° vergunde stabiliteitswerken;

3° van vergunning vrijgestelde handelingen binnen het bestaande bouwvolume;

4° vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume;

5° vergunde herstelwerken na vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak;

6° handelingen als vermeld in artikel 4.4.19, § 1.

§ 3. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen voor de toepassing van § 1 en § 2 bepalen.

~~Beoordeling van de aanvraag of deze aanvraag gelegen is binnen een rooilijnplan en of deze getroffen is door een rooilijn, dan wel gelegen is in een reservatiestrook.~~

De voorliggende aanvraag is niet gelegen binnen rooilijnplan, noch getroffen door een rooilijn. Het project is evenmin gelegen in een reservatiestrook.

Artikel 4.3.9. VCRO - Zoneringsplan

§1. Voor de toepassing van dit artikel wordt verstaan onder:

1° collectief te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

2° individueel te optimaliseren buitengebied: het gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);

3° zoneringsplan: het plan zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, definities oppervlaktewater- en grondwaterbescherming van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het individueel te optimaliseren buitengebied of buiten de gebieden voorzien op het zoneringsplan, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie;

2° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° het huishoudelijk afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten

op een operationele waterzuiveringsinstallatie;

2° de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen. De aanvrager legt in dat geval een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan;

3° de individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als een aansluiting als vermeld in punt 1° en 2° niet mogelijk is;

4° de aanvrager legt een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan, als de aanvraag betrekking heeft op het bouwen en herbouwen van gebouwen met maximaal negen woongelegenheden;

5° als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§3. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;

2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwkwavel betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

§4. De Vlaamse Regering kan de bepalingen van de paragrafen 1 tot en met 3 verfijnen, en de gehanteerde begrippen nader definiëren.

Beoordeling van de aanvraag in het kader van het Zoneringsplan

De voorliggende aanvraag is volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied. Binnen collectief te optimaliseren buitengebied moet er verplicht aangesloten worden op de riolering van zodra er riolering ligt. In afwachting van een aansluiting op de riolering moet er verplicht een septische put geplaatst worden. Deze septische put moet zowel het zwart als grijs afvalwater opvangen met een minimale inhoud van 3.000 liter. Daarnaast is het toegelaten om in afwachting van een aansluiting op de riolering en RWZI een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater te plaatsen.

WATERTOETS, TOETS AAN DE GEWESTELIJKE HEMELWATERVERORDENNING EN PROVINCIALE VERORDENING MET BETREKKING TOT VERHARDINGEN

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied:

- pluviaal
- fluviaal
- vanuit de zee

De gewestelijke verordening hemelwater 2023 is van toepassing. Bij een eventuele latere concretere aanvraag dient er onvermijdelijk voldaan te worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening alsook aan de provinciale verordening voor verhardingen.

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

TOETS AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BEOORDELINGSELEMENTEN

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 VCRO:

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.

Toegepast op voorliggende aanvraag leidt dit tot volgende beoordeling:

Functionele inpasbaarheid

De nabije omgeving van het project kenmerkt zich door lintbebouwing buiten de kern door voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen. De aanvraag is deels gelegen binnen de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' (voor de eerste 60,00 meter vanuit de voorste perceelgrens) en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag is niet gelegen binnen een BPA en/of RUP waardoor de aanvraag getoetst dient te worden aan de voorschriften van het gewestplan. Het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning, zoals aangevraagd in deze aanvraag, valt volledig binnen de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' en is bijgevolg functioneel inpasbaar volgens het gewestplan alsook in de nabije omgeving en het straatbeeld.

Mobiliteitsimpact

Het voorliggende project brengt onvermijdelijk een mobiliteitsimpact met zich mee. Door het voorzien van een ééngezinswoning worden er gemiddeld 4 vervoersbeweging per dag gecreëerd. De voortuinzone is voldoende ruim alsook is het perceel voldoende ruim om de parkeervraag op eigen perceel op te vangen. Het openbaar domein zal geen nadelige impact ondervinden met betrekking tot de stallen van voertuigen.

Het project is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Deze bijkomende mobiliteit dient bijgevolg beschouwd en beoordeeld te worden.

De aanvraag werd getoetst aan het RICHTLIJNENBOEK Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement Mobiliteit en Openbare werken. Voor voorliggende aanvraag dient geen mobiliteitsstudie of MOBER te worden opgemaakt.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Het perceel is voldoende groot om de omvang van de voorziene constructie te kunnen dragen. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. Het ontworpen gebouw sluit qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing.

Er wordt voldoende vrije ruimte op het terrein gewaarborgd.

Visueel-vormelijke elementen

Volgens de voorgestelde voorschriften zijn de gevel- en dakmaterialen vrij te kiezen, doch moeten deze duurzaam van aard zijn en passend zijn bij elkaar, bij het residentieel karakter, alsook in de omgeving. Bijgevolg dient besloten te worden dat dit voorschrift voldoende waarborgen biedt voor de visueel-vormelijke elementen.

Cultuurhistorische aspecten / Erfgoed / Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking of invloed op enige cultuurhistorische aspecten. Het betrokken terrein is niet gelegen in een beschermd of voorlopig beschermd landschap of in een gebied met als status ankerplaats. Het betrokken terrein paalt niet aan een gebouw met culturele of historische waarde. De aanvraag is in overeenstemming met de archeologiewetgeving en er zijn geen effecten te verwachten met impact op cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het bodemreliëf met uitzondering van deze die nodig zijn rondom de woning.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De opmerkingen met betrekking tot de hinderaspecten van de aanvraag en de invloed van de aanvraag op het gebruiksgenot werden hierboven reeds grotendeels uiteengezet. Er worden door de uitvoering van het

project geen negatieve aspecten van bezonning en licht verwacht in de directe omgeving van het gevraagde project.

STELT VOOR (AAN HET CBS)

ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert de voorliggende aanvraag voorwaardelijk gunstig aan het college van burgemeester en schepenen mits naleving van de volgende voorwaarden:

Voorwaarden:

- *Een latere effectieve omgevingsvergunningsaanvraag dient in overeenstemming te zijn met de gewestelijke hemelwaterverordening en de provinciale verordening voor verhardingen.*
- *Dit stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan*
- *Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.*
- *De voorgestelde voorschriften volgens dewelke gebouwd kan worden, dienen vervangen te worden door de voorschriften die als bijlage bij deze beslissing worden gevoegd.*

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 8 DECEMBER 2025

Het schepencollege besluit voorwaardelijk gunstig over de aanvraag ingediend door Marc Vandereycken, wonende Kasteelstraat 40 te 3350 Neerlinter, tot stedenbouwkundig attest voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning gelegen te Bronstraat z/n (rechts van nr. 1), kadastraal gelegen: afdeling 3 sectie A nr. 317D.

De hierna vermelde voorwaarden strikt na te leven:

- *Een latere effectieve omgevingsvergunningsaanvraag dient in overeenstemming te zijn met de gewestelijke hemelwaterverordening en de provinciale verordening voor verhardingen.*
- *Dit stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan*
- *Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.*
- *De voorgestelde voorschriften volgens dewelke gebouwd kan worden, dienen vervangen te worden door de voorschriften die als bijlage bij deze beslissing worden gevoegd.*

Verval van het stedenbouwkundig attest – uittreksel uit Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 5.3.1. § 1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

§ 2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken, als:

1° in de periode waarin het stedenbouwkundig attest geldt, geen sprake is van substantiële wijzigingen van het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§ 3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit artikel. 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.