

Nr. 2025/33215

18/02/2025

VERKAVELING

AC/001054-004

Op achttien februari tweeduizend vijftwintig.  
Voor mij meester **Kurt GEYSELS**, notaris met  
standplaats te Aarschot,

Is verschenen:

[REDACTED]

Hierna de "comparant(en)" genoemd.

**I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

De comparant verklaart dat zij eigenaar is van  
volgend onroerend goed:

**Gemeente BEKKEVOORT - derde afdeling,  
Molenbeek-Wersbeek**

Een perceel grond, gelegen Tiensebaan 87 +, ter  
plaatsse genaamd "Terhageveld", gekadastreerd volgens  
titel, sectie C, nummer 233/A met een oppervlakte  
van tweeënvijftig aren drieënveertig centiaren  
(52a43ca), en volgens recent kadastraal uittreksel,  
sectie C, nummers 0233D P0000 en 0233H P0000, met  
een oppervlakte van tweeënvijftig aren achtendertig  
centiaren (52a38ca).

### Oorsprong van eigendom.

[REDACTED]

### II. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN:

Volgens het opmetingsplan opgemaakt door het landmetersbureau INTERTOPO bvba te Diest, op 24 maart 2022,

Waarvan door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) het referentienummer **24072/10110** werd toegekend, welk plan sindsdien niet is gewijzigd, dat hieraan zal gehecht blijven, wordt de eigendom herverdeeld als volgt:

#### **Gemeente BEKKEVOORT - derde afdeling, Molenbeek-Wersbeek**

Lot één: Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing, gelegen Tiensebaan, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie C, deel van nummers 0233D P0000 en 0233H P0000 met een oppervlakte volgens meting van acht aren eenenzeventig centiaren (08a71ca).

Nieuw gereserveerd perceelsidentificatie nummer:  
**sectie C, nummer 0233K P0000;**

Lot twee: Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing, gelegen Tiensebaan, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie C, deel van nummers 0233D P0000 en 0233H P0000 met een oppervlakte volgens meting van vijf aren achtentachtig centiaren (05a88ca).

Nieuw gereserveerd perceelsidentificatie nummer:  
**sectie C, nummer 0233L P0000.**

Lot drie: Een restperceel grond, gelegen Tiensebaan, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie C, deel van nummer 233H P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van ongeveer zevenendertig aren negenenzeventig centiaren (37a79ca).

**Opmerking: lot drie wordt uit de verkaveling gesloten.**

#### **OMGEVINGSVERGUNNING:**

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met dossiernummer OMV\_2022061278 werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Bekkevoort in zitting van 26 september 2022.

Het beschikkend gedeelte ervan luidt als volgt:

*" - De afbraak van het landgebouw dient volledig te gebeuren met inbegrip van de ondergrondse funderingen en alle andere mogelijke constructies zoals putten, kelders, etc. De materialen afkomstig van de afbraak dienen volledig afgevoerd te worden van het terrein conform de geldende regels met betrekking tot afval.*

*- Het restperceel blijft behouden in zijn agrarische bestemming en wordt bijgevolg uit de verkaveling gesloten.*

*- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 9 augustus 2022.*

*- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 12 juli 2022.*

*- Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op elke kavel is ten laste van de verkavelaar.*

- De verkaveling kan en mag geen afbreuk doen aan bestaande erfdienstbaarheden. Deze dienen gevrijwaard en gerespecteerd te blijven.

- Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:

1. Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2. Enkel complementaire nevenfuncties die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, die steeds als hoofdfunctie behouden dient te blijven, zijn toegestaan.

De complementaire functie beslaat een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. De complementaire functie mag geen hinder veroorzaken aan het wonen.

3. De zijtuinstroken en de achteruitbouwstrook dienen volledig vrij te zijn van bebouwing (= geen schakelelementen). Er zijn in deze stroken dan ook geen carports en dergelijke toegelaten.

4. De achteruitbouwstrook kan maximum voor de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. De resterende oppervlakte dient als groene zone aangelegd te worden.

5. De bouwdiepte bedraagt maximum 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op verdieping.

6. De breedte van de woningen bedraagt telkens minimum 6,50m en maximum 10,16m.

7. De twee gekoppelde halfopen woningen (lot 1 en lot 2) dienen aan de voorgevel een gelijke typologie te hebben. Eenzelfde kroonlijsthoogte en dakvorm aan de voorgevel is bij deze woningen dus verplicht. De daarbij te hanteren dakvorm is voor de loten 1 en 2 in principe een zadeldak onder een hoek van 40°; de kroonlijsthoogte is 6,00m; de nokhoogte kan maximaal 12,00m bedragen.

Een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) kan er enkel maar voorzien worden indien dit tussen de eigenaars van beide loten overeengekomen wordt. Indien overeengekomen wordt dat een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°)

voorzien wordt, dient deze dakvorm aan de voorgevel op beide loten gehanteerd te worden

Dergelijke overeenkomst tussen de verschillende eigenaars dient bij het aanvraagdossiers gevoegd te worden. Bij gebreke van overeenkomst, zal er dus aan de voorgevel voorzien worden in een zadeldak onder de hoek van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m en een nokhoogte van max. 12,00m.

Ook bij een zadeldak met andere dakhelling (steeds maximum 45°), bedraagt de kroonlijsthoogte 6,00m en de nokhoogte maximum 12,00m.

Ingeval er gewerkt wordt met een plat dak bedraagt de dakrandhoogte max 6,50m.

Hoogtes worden gemeten ter hoogte van de voorgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de te koppelen woningen tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst/dakrand.

8. Er worden in de achtertuin van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouwen toegelaten (tuinhuis, berging, hondenhok, e.d.). De totale oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt maximum 30m<sup>2</sup> per kavel/lot. De hoogte bedraagt maximaal 3,50m. Inplanting dient te gebeuren op minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens.

9. Één ingegraven of op de grond geplaatst openluchtwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1,50m is toegelaten in de achtertuin. Deze dient minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen te houden.

10. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij een zadeldak of niet boven de dakrand uitkomen op een plat dak.

11. Het inrichten van terrassen op verdieping is niet toegestaan.

12. Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het terras (max. 30m<sup>2</sup>) dienen verhardingen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, materialen met een verbrede voeg, of met drainageopeningen. Het terras

wordt achter de woning aangelegd in aansluiting met de achtergevel.

13. Beperkte wijzigingen aan het reliëf zijn enkel toegelaten voor het voorzien van toegangen en nivellering van de bouwzone. De afwatering van het terrein mag daarbij wel niet gewijzigd worden en/of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.

14. Het bewonersparkeren dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden. Er dienen hiertoe bij elke woning minimum twee autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden (al dan niet inpandig).

15. Verbod op aanleg van ondergrondse garages en toegangen onder straatniveau.

16. Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuin van max. 80cm hoog."

### **Verkoopbaarheidsattest**

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Bekkevoort bevestigde bij zitting van 15 januari 2025, overeenkomstig artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat voor de volledige verkaveling het geheel van de lasten en/of voorwaarden werd uitgevoerd en dat er tot vervreemding en/of bebouwing mag worden overgegaan mits naleving van alle voorwaarden gesteld in de adviezen/attesten.

Bij e-mailbericht van 21 januari 2025 heeft de dienst Omgeving van de Gemeente Bekkevoort aan ondergetekende notaris nog het volgende meegedeeld, hierna letterlijk overgenomen:

"We willen graag extra informatie verstrekken over dit perceel en meer bepaald over de bouwloten die deel uitmaken van dit perceel.

Ten tijde van de aanvraag van de verkavelingsvergunning was het wateradvies niet vereist volgens de watertoets.

Ingevolge de nieuwe overstromingskaarten is wateradvies nu wel nodig bij een aanvraag tot bouwvergunning.

Daarom hebben wij reeds een "pre-advies" gevraagd om potentiële kopers in te lichten.

Op perceel 3C295B werd intussen een bufferbekken aangelegd en daarom hebben we ook de vraag gesteld of hierdoor de kans bestaat dat het overstromingsgevoelig karakter van de loten binnen de verkaveling verdwijnt.

Hieronder vindt u het pré-advies, dat werd verstrekt door de provinciale dienst waterlopen:

We hebben uw vraag nader bekeken, onderstaand onze opmerkingen:

Het terrein stroomt af naar de Terhageloop (B3083), onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote overstromingskans. Volgens deze pluviaal overstromingskaart is er op het betreffende perceel een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Bij een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) en het toekomstig klimaatscenario kan dit perceel tot 0,55 m onder water komen te staan.

Een toekomstige woning moet beschermd worden tegen schade als gevolg van wateroverlast. Daarnaast moet er zoveel mogelijk ruimte worden geboden aan het water, waarbij het waterbergend vermogen zoveel mogelijk behouden blijft en waar nodig wordt hersteld. Een project in overstromingsgevoelig gebied kan alleen gunstig geadviseerd worden indien de ruimte voor water die vóór de ontwikkeling van het initiatief beschikbaar was, beschikbaar blijft. Er moet **waterrobuust** gebouwd worden.

#### **Waterveilig bouwen**

- Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping moet minimaal op 56,65 mTAW liggen (= het overstromingspeil 56,35 mTAW + 0,30 m veiligheidsmarge);

- Alle relevante plannen (snedes, terreinprofielen, inplantingsplannen) moeten voorzien worden van peilen in mTAW;

- Gezien het overstromingsrisico moeten alle hemelwater- en afvalwateraansluitingen voorzien worden van terugslagkleppen;

- Ondergrondse constructies zijn, gezien de overstromingsgevoeligheid, niet toegestaan met uitzondering van overstroombare ruimtes.

#### **Compenserende maatregelen**

- In het overstromingsgevoelig gebied moet de natuurlijke komberging behouden worden. De toekomstige woningen moeten dan ook gebouwd worden zodat deze geen ruimte inneemt voor overstromingswater, dit tot het overstromingspeil van 56,35 mTAW;

- Dit kan door te **bouwen op kolommen of palen** of met behulp van een overstroombare ruimte op maaiveldniveau onder de nieuwbouw. Een overstroombare ruimte moet gravitair kunnen leeglopen en moet onderhouden kunnen worden;

- Een overstroombare ruimte begint vanaf het bestaande maaiveld. Het overstromingswater moet de ruimte onder de woning op natuurlijke wijze kunnen bereiken. Op maaiveldniveau worden in- en uitloopopeningen voorzien in de gevels zodat het overstromingswater er gravitair in en uit kan stromen. Deze openingen moeten voldoende groot worden gedimensioneerd, zodat de vulling van de kruipruimte de stijgsnelheid van de overstroming kan volgen. Dit hangt af van zowel de stijgsnelheid van het water als de stroomsnelheid. Aannemelijke schattingen hiervoor zijn respectievelijk 0.15 m/uur en 0.2 m/s. In dit geval kan een volume van 100 m<sup>3</sup> in minder dan een uur worden gevuld via 6 openingen van 15 cm hoog en 30 cm breed. De in- en uitstroomopeningen moeten duidelijk aangeduid zijn op de relevante plannen, grondplannen, snedes en gevelaanzichten.

#### **Tuinaanleg en verhardingen**

- Ophogingen en aanvullingen in het overstromingsgevoelig gebied zijn enkel toegelaten voor de noodzakelijke toegangen, met name de inrit tot de inpandige garage en een toegang tot het gebouw. Het volume van deze ophogingen moet op dezelfde wijze gecompenseerd worden. Ophogingen en/of aanvullingen voor parkeerplaatsen, terrassen, e.d. zijn niet toegelaten. Dit wil zeggen dat enkel opgehoogd mag worden voor de bouw van de woning, de



aanleg van de inrit tot de garagepoort en een toegangspad tot de voordeur van de woning. Het ophogen van overige delen van het perceel is niet toegestaan;

- Een terras moet op maaiveld voorzien worden. Op hoogte kan enkel wanneer het overstromingswater de ruimte onder het terras kan innemen. Er moet dan gewerkt worden volgens een overstromingsvrije bouwwijze, op palen of kolommen. Bijhorende profielen moeten toegevoegd worden om dit aan te tonen;

- In overstromingsgevoelig gebied is het bouwen van vrijstaande bijgebouwen (bijv. tuinhuis, berging, vrijstaande garage, en dergelijke) en zwembaden niet toegelaten.

De aanvraag moet ook voldoet aan de geldende **verordeningen**:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;

- Bij de GSVH is het vereist dat het ingediende inplantingsplan ten minste volgende specificaties bevat: de hellingsgraden en hellingsrichting van de verharding en bij aanleg van nieuwe waterdoorlatende verhardingen de opbouw, Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden en waterdoorlatend aangelegd worden. Ze mogen een maximum hellingsgraad van 2 % hebben, anders worden ze toch beschouwd als niet waterdoorlatend;

- De volumes voorzien in de infiltratievoorzieningen in uitvoering van de hemelwaterbepalingen staan los van de volumes die moeten gecompenseerd moeten worden voor overstromingswater;

- Alle info met betrekking tot de GSVH kan terug gevonden worden op volgende link: <https://www.vlario.be/gsvh-2023/>

- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSVH), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023;

Om te voldoen aan de PSVH moet het hemelwater op eigen terrein worden gehouden. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein;

• Alle info met betrekking tot de PSVH kan terug gevonden worden op volgende link:  
<https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/stedenbouwkundige-verordeningen>

#### **Maatregelen met betrekking tot de niet-geklasseerde waterloop**

Niet-geklasseerde waterlopen en privégrachten worden in regel beheerd door de eigenaars van de grensgemene percelen tenzij de erfdiensbaerheid verzwaaard is, en de gemeente geacht wordt het reguliere onderhoud uit te voeren.

Omwille van het algemeen belang kan de gemeente Bekkevoort middels een rangschikking van de waterloop als 'publieke gracht' het beheer ervan op zich nemen en een erfdiensbaerheidszone vastleggen, zonder het eigendom ervan over te kopen.

Het is hierbij aan de gemeente Bekkevoort of haar rioolbeheerder om in dat geval een erfdiensbaerheidszone vast te leggen conform de bepalingen van artikel 23ter van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967.

Het overstromingsgevoelig karakter van de percelen binnen de verkaveling gaat niet verdwijnen door de aanleg van het bufferbekken.

#### **Bepaling overstromingspeil en waterveilig bouwpeil**

De nieuwe watertoetskaarten (pluviale en fluviale overstromingskaart) kan men sinds 1 januari 2023 eenvoudig raadplegen via <https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets>. Deze kaarten zijn vrij raadpleegbaar. Wij baseren ons op het toekomstig klimaat, middelgrote kans, zowel pluviaal als fluviaal. Dit kan je opzoeken door in

deze website terug te gaan naar het tabblad kaarten. Daar kies je voor "overstromingsrichtlijn". In deze kaart zie je de gevaarkaarten pluviaal en fluviaal. Bij waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans zie je welke percelen overstromingsgevoelig zijn. Als je rechts op het meetlatje klikt, kan je de waterdieptes bevragen. Door de hoogte (DHM) te vermeerderen met de waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans krijg je het overstromingspeil. Wij houden dan rekening met het strengste scenario en tellen bij het hoogte overstromingspeil op het perceel 30 cm veiligheidsmarge bij. Dat is het waterveilig peil.

Dit advies kan in geen geval aanzien worden als een officieel advies in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.

De dienst waterlopen heeft het toekomstig project beoordeeld en geeft aan waaraan de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet voldoen om mogelijks voorwaardelijk gunstig te worden geadviseerd."

#### **NEERLEGGING DER STUKKEN.**

En onmiddellijk heeft de comparant in mijn handen neergelegd om aan onderhavige akte gehecht te blijven:

- a. Voormeld opmetingsplan;
- b. De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met haar bijlagen.
- c. Het verkoopbaarheidsattest.

Deze stukken zullen aan de onderhavige akte gehecht blijven om er een onafscheidbaar deel van uit te maken en om er samen mee overgeschreven en neergelegd te worden op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de patrimoniumdocumentatie, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de comparanten en de notaris.

#### **ALGEMENE BEPALINGEN.**

1. De kopers of de rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zullen zich moeten onderwerpen aan alle verplichtingen van de huidige eigenaars die in voorgaande titels voorkomen en nog van toepassing

zijn en niet gewijzigd zijn door beslissingen van de bevoegde overheden.

De verplichtingen en verbodsbepalingen die voortspruiten uit de hierna volgende bedingen, worden opgelegd aan de kopers of de rechtverkrijgenden, uit welken hoofde ook.

### 2. Voorschriften opgelegd door de publieke overheden.

De voorschriften door de publieke overheden uitgevaardigd en die in de omgevingsvergunning en haar bijlagen voorkomen worden aan de verkaveling en de kopers of de rechtverkrijgenden van de loten overeenkomstig de wet opgelegd.

Deze voorschriften moeten door de comparanten, de kopers of hun rechtverkrijgenden van de respectieve kavels en hun opvolgers nageleefd worden, voor zover zij niet gewijzigd worden door de bevoegde overheden.

Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de comparanten of hun rechtverkrijgenden en rechtsopvolgers en zonder verhaal tegen hen.

In dit verband wordt uitdrukkelijk verwezen naar de verplichtingen vermeld in de aan deze akte gehechte omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

### 3. Voorschriften opgelegd door de grondeigenaars.

-De stedenbouwkundige voorschriften zoals zij in de aangehechte stukken bepaald zijn, zijn wettelijk bindend voor alle verkrijgers van een lot.

-De verkrijgers van een lot zullen geen enkel verhaal hebben tegen de comparanten voor het al dan niet goedkeuren van eventuele wijzigingen door deze laatsten aan de stedenbouwkundige voorschriften.

-De eigenaars behouden zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen die zij nuttig acht, mits goedkeuring door de bevoegde

instanties en mits deze wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden.

Ten dien einde hebben de grondeigenaars het recht alle wijzigende verkavelingsakten te ondertekenen en alle administratieve stappen hiertoe te ondernemen, evenwel alleen voor wat de hun nog toebehorende loten betreft.

De kopers van de respectieve loten zullen in de aankoopakten hiertoe de uitdrukkelijke volmacht geven aan de eigenaars.

-De kopers van voormelde loten en hun rechtsopvolgers zullen zich moeten gedragen naar alle wetten en decreten, naar alle Koninklijke, Ministeriële, Provinciale en Gemeentelijke besluiten en verordeningen en naar de algemene en bijzondere voorschriften van de reglementen van stedenbouw, die op de voorschreven onroerende goederen kunnen betrekking hebben, alsook naar de inhoud van onderhavige akte en zijn bijlage(n) waaronder de stedenbouwkundige voorschriften en de voorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Aldus zullen zij zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle opgelegde stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen ter volledige ontlasting van de verkavelaar en zonder verhaal tegen haar.

-De verkrijgers van de percelen bouwgrond zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

-De kopers zullen moeten gedogen dat de afgevaardigden en werknemers van de verschillende distributiebedrijven toegang hebben op hun aangekochte grond voor het leggen, nazicht en onderhoud van leidingen, tellers en kasten.

De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling, blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Ingeval de kopers op de door hen aangekochte percelen bouwgrond een woning oprichten, dan zullen de eventuele terugbetalingen door de verschillende nutsvoorzienings-maatschappijen integraal verworven worden door de verkavelaar.

-De kopers van een perceel bouwgrond zijn verder verplicht hun perceel af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun bureu de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen te betalen.

De kopers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tot tussenkomst in de kosten van een afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

De kopers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en/of afsluitingen enkel mogen eisen van de verkavelaar zo deze laatste daarvan gebruik zou maken.

De kopers zullen ook deze waarde mogen verhalen op de toekomstige verkrijgers, op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden worden volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verkavelaar.

-Er wordt aangemerkt dat er zich in de grond, voorwerp dezer, in de voortuinstroken, op privaat domein, eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisie-distributienet, enzovoort, zouden kunnen bevinden. Deze dienen dan beschouwd te worden als eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaardheid ten voordele van alle loten van de verkaveling. Aan de kopers zal het recht ontzegd worden jegens om het even wie hiervoor of hieromtrent enige schadevergoeding te eisen of eis tot schadevergoeding in te dienen. De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materialen daartoe nodig, zullen te allen tijde moeten gedoogd worden.

Eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteits- en/of openbare verlichtingspalen zullen worden aangerekend aan de koper van een perceel, waarvoor een dergelijke paal zich bevindt.

-De kopers van de loten moeten zelf en op hun kosten instaan voor de aanleg van een oprit en/of een toegang tot hun lot. De aanleg van een oprit en/of toegang zal moeten geschieden volgens de voorschriften vastgelegd door de overheid.

Het onderhoud van de bermen zal, zowel vóór als na de aanleg ervan, gebeuren door en op kosten van de kopers en/of de bewoners. Indien de gemeentelijke overheid later een andere bedekking van de bermen zou kiezen, dan kunnen de daarmee gepaard gaande kosten niet verhaald worden op de verkavelaar. Met bermen wordt bedoeld de zone tussen de boordstenen en de rooilijn. Zolang de strook grond voor de voormelde loten niet onteigend is ter verwezenlijking van de rooilijn, zullen de eigenaars van de loten gratis recht van overgang over deze strook genieten.

-Bij het bouwen van hun woning zullen de eigenaars aansprakelijk zijn voor de schade die zou kunnen aangebracht worden door hen, hun aangestelden of aannemer aan de bestaande wegenis. De kopers moeten hun onbebouwd perceel zuiver en onkruidvrij houden.

Voor zover stedenbouwkundig uitgravingen/ophogingen zijn toegestaan zullen de regels in verband met het grondverzet worden gerespecteerd.

4. Alle geschillen aangaande de oppervlakte, afpaling of begrenzing van de percelen, tussen de kopers en de comparanten bij deze of hun rechthebbenden zullen beslecht worden door de landmeters, opstellers van het verkavelingsontwerp of bij hun afwezigheid door een landmeter door de comparanten of door hun rechthebbenden aangeduid, optredend in de hoedanigheid van scheidsrechter en die in laatste instantie bevoegd zal zijn om te beslissen zonder mogelijk verhaal.

5. Iedere koper van een perceel van deze verkaveling verplicht zich vanaf de ondertekening van de akte, zowel voor hem persoonlijk als voor zijn rechthebbenden en hoofdelijk met zijn mede-ondertekenaars-verwerwers en ondeelbaar voor hem en zijn erfgenamen en/of rechthebbenden, ten allen titel, tot naleving en uitvoering van alle voorwaarden en verplichtingen bepaald in deze akte en haar bijlagen, zonder verhaal tegen de comparanten en zonder hun tussenkomst te kunnen eisen. Daarom zal bij iedere akte van overdracht van

één van de uit deze verkaveling aangekochte goederen deze verplichting tot naleving en uitvoering opgelegd worden.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN.**

Ondergetekende notaris wijst partijen en hun rechtsopvolgers op de mogelijke erfdienstbaarheid met betrekking tot de waterloop "Terhagenloop (categorie 2)" zoals afgebeeld op voormeld opmetingsplan.

#### **III. SLOTBEPALINGEN.**

1. Ter uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaats.

2. Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet en de Ventôsewet waarmerkt en bevestigt de notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van het uittreksel uit het rijksregister en de identiteitskaart.

3. Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van artikel 102 en volgende van de V.C.R.O. in verband met het verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

4. De Algemene Administratie van de patrimoniumdocumentatie wordt ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van deze akte.

5. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen volledig heeft geïnformeerd over hun rechten, verplichtingen en lasten, voortvloeiend uit de juridische akten waarin zij zijn tussengekomen en dat hij hen in alle onpartijdigheid advies heeft gegeven.



## **VERKLARING BEKWAAMHEID**

De comparanten verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

### **Informatie - advies**

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen volledig heeft geïnformeerd over hun rechten, verplichtingen en lasten, voortvloeiend uit de juridische akten waarin zij zijn tussengekomen en dat hij hen in alle onpartijdigheid advies heeft gegeven.

### **Uitgifte van de akte.**

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via [www.myminform.be](http://www.myminform.be), hetzij via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten). Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag.

Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

**IZIMI-kluis.**

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website [www.izimi.be](http://www.izimi.be) vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).**

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100,00 EUR)

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te 3461 Bekkevoort (Molenbeek-Wersbeek), Tiensebaan 46, op datum als bovenvermeld.

Nadat de akte en haar bijlagen integraal werd voorgelezen en toegelicht, heeft de comparant met mij, notaris, getekend.

**Referentie omgevingsloket**  
**Referentie gemeente**  
**Projectomschrijving**  
**Ligging**

**OMV\_2022061278**  
**V746**  
**Het verkavelen van een perceel in 2 bouwloten**  
**Bekkevoort, Tiensebaan ZN - afdeling 3, sectie C,**  
**nummers 233D en 233E**  
**omgeving@bekkevoort.be**  
**013 46 05 76**  
**26 september 2022**

**E-mail**  
**Telefoonnummer**  
**Beslissingsdatum**

Het college van burgemeester en schepenen heeft op **26 september 2022** beslist dat de omgevingsvergunning **voorwaardelijk verleend** wordt aan [REDACTED].

De beslissing kan gedurende 30 dagen ingekeken worden via het Omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)) of op de dienst Omgeving van de gemeente Bekkevoort, Eugeen Coolsstraat 17, 3460 Bekkevoort.

#### Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepsschrift via [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be), per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan:  
De Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant  
Dienst Vergunningen  
Provincieplein 1  
3010 Leuven

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen een termijn van zestig 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 stilzwendig geweigerd wordt;
3. de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen

Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepsschrift aan:

- de vergunningsaanvrager;
- het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bekkevoort (Eugeen Coolsstraat 17, 3460 Bekkevoort).

Vermeld in uw beroepsschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV\_2022061278;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1, 3010 Leuven, IBAN: BE55 0910 2163 2544, BIC: GKCCBEBBB met als referentie "RMT-VGN-Bekkevoort+ naam beroepsindiener" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepsschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

## BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 26 september 2022

---

HET COLLEGE

### Feiten en context

- Er werd een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ingediend door [REDACTED] met als contactadres [REDACTED] (OMV\_2022061278).
- De aangevraagde verkaveling beoogt het verkavelen van een perceel in 2 bouwloten bestemd voor de bouw van halfopen bebouwing op een terrein gelegen te Tiensebaan ZN, 3461 Bekkevoort, kadastraal gekend als afdeling 3, sectie C, nummer 233D en 233E.
- Het dossier werd bij de gemeente Bekkevoort ingediend op 2 juni 2022.
- Het volledig- en ontvankelijkheidsbewijs werd afgeleverd op 5 juli 2022.
- Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 15 juli 2022 tot en met 13 augustus 2022.
- Voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep op 9 augustus 2022.
- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius op 12 juli 2022.
- Voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar op 22 september 2022.

### Argumentatie

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

#### 1. Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein voor 2 bouwloten bestemd voor de bouw van een halfopen eengezinswoning.

#### 2. Vaststelling van de procedure

Overeenkomstig artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is het college van burgemeester en schepenen bevoegd voor de kennisneming en de beslissing over de vergunningsaanvraag.

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in artikel 11, 12, 13 of 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt het dossier afgehandeld volgens de gewone procedure.

#### 3. Openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 15 juli 2022 tot en met 13 augustus 2022. Het betreft immers geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in artikel 11, 12, 13 of 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### 4. Adviezen

- Voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep op 9 augustus 2022.
- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius op 12 juli 2022.

#### 5. Stedenbouwkundig luik

Toetsing aan de regelgeving en aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Wetgeving en reglementering

- Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen.

- Het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aarschot-Diest
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997).
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.
- Het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorend Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 2013. Dit besluit legt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning de verplichting op een milieu-effectenscreening (MERscreening) uit te voeren.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten.

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

Het te verkavelen deel van het terrein is volgens het gewestplan Aarschot – Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in het agrarisch gebied. Volgens het plan van de landmeter zijn de bouwzones zelf volledig gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter. Artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de toepassing en inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gevoegd bij het gewestplan Aarschot-Diest, zijn hierop van toepassing.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden 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. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan zoals hierboven aangehaald.

Het terrein is niet gelegen binnen de omschrijving van een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.

#### Verordeningen en andere regelgeving

- Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater – wijziging 23 juni 2006 (BS 22 augustus 2006) en 5 juli 2013 (in voege vanaf 1 januari 2014).
- Ministerieel besluit van 12 september 2014 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

#### Watertoets

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 nieuw te vormen bouwloten zijn niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de verharde oppervlakte zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem wel plaatselijk beperkt worden. Dit dient gecompenseerd te worden door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

#### Zuiveringsinfrastructuur

Het goed is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooIljn voor aansluiting op openbare riolering.

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Historiek

- Kadastrale inschrijving van een landgebouw sinds 1969.
- Omgevingsvergunning voor 22.529 Bekkevoort & Tielt-Winge: verbindingsriolering Netelzeep Muggenberg afgeleverd door de Vlaamse overheid op 3 april 2021 (ref. 2021/4 – OMV\_2020141830)

Voet- en buurtwegen

///

### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving

De aanvraag voorziet in het slopen van een vrijstaand landgebouw en het verkavelen van een terrein in 3 loten waarvan 2 voor de oprichting van telkens een halfopen grondgebonden eengezinswoning (lot 1 en 2). Het restperceel is gelegen in het agrarisch gebied en wordt dus uit de verkaveling gesloten. De inplanting van de nieuwe woningen is voorzien op dezelfde bouwlijn als deze van de linksaanpalende woning op ca. 15m uit de as van de voorliggende weg en dit telkens met een zijdelingse bouwvrije strook van minimaal 3,00m breed. Volgens deze inplanting kent iedere woning een maximum breedte van 10,16m. De toekomstige woningen beschikken elk over twee bouwlagen, en een bouwdiepte van maximaal 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping. Het terrein situeert zich langs de Tiensebaan, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

#### *Functionele inpasbaarheid*

*Het verkavelen in functie van residentiële bebouwing is verenigbaar met het planologisch voorschrift toepasselijk voor woongebieden. De voorgestelde perceelsconfiguratie en typologie past zich voldoende in binnen de bestaande bebouwing.*

#### *Mobiliteitsimpact*

*De ontsluiting van de nieuwe bouwkavels is voorzien langs de Tiensebaan. Deze wegenis is voldoende aangelegd en uitgerust om mobiliteit in functie van de bijkomende woongelegenheden te verwerken. De voorgestelde achteruitbouwzone laat toe om het bewonersparkeren volledig op het eigen terrein te organiseren (= minimum twee autostaanplaatsen op eigen terrein). Ook het voorzien van een inpandige garage hiertoe in het hoofdvolume van de woning is toegelaten. Dit is nodig om geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein te creëren. De verkeersimpact van de nieuwe verkaveling is op deze manier voldoende beperkt.*

#### *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De aanvraag voorziet in twee kavels voor telkens de oprichting van een grondgebonden eengezinswoning in halfopen bouworde over maximaal twee bouwlagen en een eventueel dakvolume (helling van 0° tot 50°).*

*Er is telkens een zijdelingse bouwvrije strook van min. 3,00m breed. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping. Om de achteruitbouwstrook zo veel als mogelijk te vrijwaren, mag maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden en dient deze vrij te zijn van iedere bebouwing. Schakelelementen, carports, en dergelijke, zijn hier en in de zijtuinstroken bijgevolg niet toegelaten. Behoudens het terras (max. 30m<sup>2</sup>) zijn alleen waterdoorlatende verhardingen toegelaten, dan wel verhardingen met verbrede voegen of met drainageopeningen. De bouwloten hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 8a71ca (lot 1) en 5a88ca (lot 2). Hierdoor is er voldoende private groene ruimte.*

#### *Visueel-vormelijke elementen*

*De nieuwe woningen die mogelijk worden, zullen kunnen bestaan uit maximum twee bouwlagen, en dit over een bouwdiepte van maximaal 15,00m op het gelijkvloers en maximaal 12,00m op de verdieping. Dit is gangbaar en past zich voldoende in binnen het straatbeeld. De twee gekoppelde halfopen woningen (lot 1 en lot 2) dienen aan de voorgevel een gelijke typologie te hebben. Eenzelfde kroonlijsthoogte en dakvorm aan de voorgevel is bij deze woningen dus verplicht. De daarbij te hanteren dakvorm is voor de loten 1 en 2 in principe een zadeldak onder een hoek van 40°; de kroonlijsthoogte is 6,00m; de nokhoogte kan maximaal 12,00m bedragen. Een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) kan er enkel maar voorzien worden indien dit tussen de eigenaars van beide loten overeengekomen wordt. Indien overeengekomen wordt dat een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) voorzien wordt, dient deze dakvorm aan de voorgevel op beide loten gehanteerd te worden. Dergelijke overeenkomst tussen de verschillende eigenaars dient bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Bij gebreke van overeenkomst, zal er dus aan de voorgevel voorzien worden in een zadeldak onder de hoek van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m en een nokhoogte van max. 12,00m.*

*Ook bij een zadeldak met andere dakhelling (steeds maximum 45°), bedraagt de kroonlijsthoogte 6,00m en de nokhoogte maximum 12,00m.*

*Ingeval er gewerkt wordt met een plat dak bedraagt de dakrandhoogte max. 6,50m.*

*Cultuurhistorische aspecten  
Niet van toepassing.*

#### *Het bodemreliëf*

*Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden worden. Beperkte wijzigingen zijn enkel toegelaten voor het voorzien van toegangen en ter nivellering van de bouwzone. Afwatering dient hierbij steeds op eigen terrein opgevangen worden.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*/*

## **6. Milieu-luik**

De voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning betreft uitsluitend stedenbouwkundige handelingen.

## **7. Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Aldus GUNSTIG onder volgende voorwaarden:

- De afbraak van het landgebouw dient volledig te gebeuren met inbegrip van de ondergrondse funderingen en alle andere mogelijke constructies zoals putten, kelders, etc. De materialen afkomstig van de afbraak dienen volledig afgevoerd te worden van het terrein conform de geldende regels met betrekking tot afval.
- Het restperceel blijft behouden in zijn agrarische bestemming en wordt bijgevolg uit de verkaveling gesloten.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 9 augustus 2022.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 12 juli 2022.
- Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op elke kavel is ten laste van de verkavelaar.
- De verkaveling kan en mag geen afbreuk doen aan bestaande erfdienstbaarheden. Deze dienen gevrijwaard en gerespecteerd te blijven.
- Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:

1. Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2. Enkel complementaire nevenfuncties die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, die steeds als hoofdfunctie behouden dient te blijven, zijn toegestaan. De complementaire functie beslaat een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. De complementaire functie mag geen hinder veroorzaken aan het wonen.
3. De zijtuinstroken en de achteruitbouwstrook dienen volledig vrij te zijn van bebouwing (= geen schakelementen). Er zijn in deze stroken dan ook geen carports en dergelijke toegelaten.
4. De achteruitbouwstrook kan maximum voor de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. De resterende oppervlakte dient als groene zone aangelegd te worden.
5. De bouwdiepte bedraagt maximum 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op verdieping.
6. De breedte van de woningen bedraagt telkens minimum 6,50m en maximum 10,16m.
7. De twee gekoppelde halfopen woningen (lot 1 en lot 2) dienen aan de voorgevel een gelijke typologie te hebben. Eenzelfde kroonlijsthoogte en dakvorm aan de voorgevel is bij deze woningen dus verplicht. De daarbij te hanteren dakvorm is voor de loten 1 en 2 in principe een zadeldak onder een hoek van 40°; de kroonlijsthoogte is 6,00m; de nokhoogte kan maximaal 12,00m bedragen. Een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) kan er enkel maar voorzien worden indien dit tussen de eigenaars van beide loten overeengekomen wordt. Indien overeengekomen wordt dat een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) voorzien wordt, dient deze dakvorm aan de voorgevel op beide loten gehanteerd te worden. Dergelijke overeenkomst tussen de verschillende eigenaars dient bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Bij gebreke van overeenkomst, zal er dus aan de voorgevel voorzien worden in een zadeldak onder de hoek van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m en een nokhoogte van max. 12,00m.  
Ook bij een zadeldak met andere dakhelling (steeds maximum 45°), bedraagt de kroonlijsthoogte 6,00m en de nokhoogte maximum 12,00m.  
Ingeval er gewerkt wordt met een plat dak bedraagt de dakrandhoogte max. 6,50m.  
Hoogtes worden gemeten ter hoogte van de voorgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de te koppelen woningen tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst/dakrand.
8. Er worden in de achtertuin van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouwen toegelaten (tuinhuis, berging, hondendok, e.d.). De totale oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt maximum 30m<sup>2</sup> per kavel/lot. De hoogte bedraagt maximaal 3,50m. Inplanting dient te gebeuren op minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens.
9. Één ingegraven of op de grond geplaatst openluchtwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1.50m is toegelaten in de achtertuin. Deze dient minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen te houden.
10. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij een zadeldak of niet boven de dakrand uitkomen op een plat dak.
11. Het inrichten van terrassen op verdieping is niet toegestaan.
12. Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het terras (max. 30m<sup>2</sup>) dienen verhardingen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, materialen met een verbrede voeg, of met drainageopeningen. Het terras wordt achter de woning aangelegd in aansluiting met de achtergevel.
13. Beperkte wijzigingen aan het reliëf zijn enkel toegelaten voor het voorzien van toegangen en nivellering van de bouwzone. De afwatering van het terrein mag daarbij wel niet gewijzigd worden en/of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.
14. Het bewonersparkeren dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden. Er dienen hiertoe bij elke woning minimum twee autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden (al dan niet inpandig).
15. Verbod op aanleg van ondergrondse garages en toegangen onder straatniveau.



16. Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuin van max. 80cm hoog.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich bij dit verslag aan en maakt dit tot haar eigen argumentatie.

#### **Financiële weerslag**

Op dit besluit is het belastingsreglement op de afgifte van administratieve stukken – omgeving van toepassing.

#### **Besluit eenparig**

**Artikel 1:** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te verlenen aan ██████████ met als contactadres ██████████ (OMV\_2022061278). De verkaveling beoogt het verkavelen van een perceel in 2 bouwloten bestemd voor de bouw van halfopen bebouwing op een terrein gelegen te Tiensebaan ZN, 3461 Bekkevoort, kadastraal gekend als afdeling 3, sectie C, nummer 233D en 233E.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De afbraak van het landgebouw dient volledig te gebeuren met inbegrip van de ondergrondse funderingen en alle andere mogelijke constructies zoals putten, kelders, etc. De materialen afkomstig van de afbraak dienen volledig afgevoerd te worden van het terrein conform de geldende regels met betrekking tot afval.
- Het restperceel blijft behouden in zijn agrarische bestemming en wordt bijgevolg uit de verkaveling gesloten.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 9 augustus 2022.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 12 juli 2022.
- Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op elke kavel is ten laste van de verkavelaar.
- De verkaveling kan en mag geen afbreuk doen aan bestaande erfdienstbaarheden. Deze dienen gevrijwaard en gerespecteerd te blijven.
- Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:
  1. Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
  2. Enkel complementaire nevenfuncties die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, die steeds als hoofdfunctie behouden dient te blijven, zijn toegestaan. De complementaire functie beslaat een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. De complementaire functie mag geen hinder veroorzaken aan het wonen.
  3. De zijtuinstroken en de achteruitbouwstrook dienen volledig vrij te zijn van bebouwing (= geen schakelelementen). Er zijn in deze stroken dan ook geen carports en dergelijke toegelaten.
  4. De achteruitbouwstrook kan maximum voor de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. De resterende oppervlakte dient als groene zone aangelegd te worden.
  5. De bouwdiepte bedraagt maximum 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op verdieping.
  6. De breedte van de woningen bedraagt telkens minimum 6,50m en maximum 10,16m.
  7. De twee gekoppelde halfopen woningen (lot 1 en lot 2) dienen aan de voorgevel een gelijke typologie te hebben. Eenzelfde kroonlijsthoogte en dakvorm aan de voorgevel is bij deze woningen dus verplicht. De daarbij te hanteren dakvorm is voor de loten 1 en 2 in principe een zadeldak onder een hoek van 40°; de kroonlijsthoogte is 6,00m; de nokhoogte kan maximaal 12,00m bedragen. Een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) kan er enkel maar voorzien worden indien dit tussen de eigenaars van beide loten overeengekomen wordt. Indien overeengekomen wordt dat een plat dak of zadeldak met afwijkende dakhelling (steeds maximum 45°) voorzien wordt, dient deze dakvorm aan de voorgevel op beide loten gehanteerd te worden. Dergelijke overeenkomst tussen de verschillende eigenaars dient bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Bij gebreke van overeenkomst, zal er dus aan de voorgevel voorzien worden in een

zadeldak onder de hoek van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m en een nokhoogte van max. 12,00m.

Ook bij een zadeldak met andere dakhelling (steeds maximum 45°), bedraagt de kroonlijsthoogte 6,00m en de nokhoogte maximum 12,00m.

Ingeval er gewerkt wordt met een plat dak bedraagt de dakrandhoogte max. 6,50m.

Hoogtes worden gemeten ter hoogte van de voorgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de te koppelen woningen tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst/dakrand.

8. Er worden in de achtertuin van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouwen toegelaten (tuinhuis, berging, hondendok, e.d.). De totale oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt maximum 30m<sup>2</sup> per kavel/lot. De hoogte bedraagt maximaal 3,50m. Inplanting dient te gebeuren op minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens.

9. Één ingegraven of op de grond geplaatst openluchtzwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 1.50m is toegelaten in de achtertuin. Deze dient minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen te houden.

10. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij een zadeldak of niet boven de dakrand uitkomen op een plat dak.

11. Het inrichten van terrassen op verdieping is niet toegestaan.

12. Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het terras (max. 30m<sup>2</sup>) dienen verhardingen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, materialen met een verbrede voeg, of met drainageopeningen. Het terras wordt achter de woning aangelegd in aansluiting met de achtergevel.

13. Beperkte wijzigingen aan het reliëf zijn enkel toegelaten voor het voorzien van toegangen en nivellering van de bouwzone. De afwatering van het terrein mag daarbij wel niet gewijzigd worden en/of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.

14. Het bewonersparkeren dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden. Er dienen hiertoe bij elke woning minimum twee autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden (al dan niet inpandig).

15. Verbod op aanleg van ondergrondse garages en toegangen onder straatniveau.

16. Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuin van max. 80cm hoog.

**Artikel 2:** De belasting inzake dit dossier bedraagt € 323,88.

Vanwege het college van burgemeester en schepenen

Digitaal ondertekend door

Hilde Goedhuys

(Signature)

Datum: 30-09-2022

09:20:30

Hilde Goedhuys

Algemeen directeur

Digitaal ondertekend door

Hans Vandenberg

(Signature)

Datum: 29-09-2022

19:46:18

Hans Vandenberg

Burgemeester

**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 verhuuring 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 verhuuring 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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.*

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

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

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

**Artikel 52.** *De 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.*

**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.

**Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning**

#### Hoofdstuk 2: Termijnverlengingen

**Art. 4.** De termijn om een beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag, zoals bedoeld in artikel 32, §1 van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt verlengd met zestig dagen voor de vergunningsaanvragen die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 3.

**Art. 5.** De termijn om een beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag, zoals bedoeld in artikel 46, §1, eerste lid van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt verlengd met dertig dagen voor de vergunningsaanvragen die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 3.

**Art. 6.** De termijn om een beslissing te nemen over een administratief beroep, zoals bedoeld in artikel 66, §1 van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt verlengd met zestig dagen voor de administratieve beroepen die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 3.

**Art. 7.** De termijn om een administratief beroep in te stellen als vermeld in artikel 54 en 90 van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt verlengd met dertig dagen voor de administratieve beroepen die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 3.

**Art. 8.** De termijnen vermeld in artikel 35, eerste lid en artikel 49, eerste lid van het Omgevingsvergunningsdecreet die bepalen wanneer gebruik mag worden gemaakt van een omgevingsvergunning, verleend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit tot en met de einddatum, vermeld in artikel 3, eerste lid, 2°, in voorkomend geval verlengd overeenkomstig artikel 3, tweede lid, worden verlengd met dertig dagen.

**Art. 9.** De Minister kan de termijnen, zoals vermeld in artikel 4 tot en met 8 verlengen. Deze verlenging kan de maximale duurtijd van de civiele noodsituatie, met inbegrip van een eventuele

**verlenging, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 4, §1, eerste lid van het Nooddecreet, evenwel niet overschrijden. Het ministerieel besluit tot verlenging van de termijnen vermeld in het eerste lid wordt bekendgemaakt door:**

**1° een bericht in het Belgisch Staatsblad;**

**2° een publicatie op de website van het departement Omgeving**

**3° een publicatie op de website van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges.**

### **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.*

*De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie Vlaams-Brabant 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 beroepsindiener*

### **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.*

## **Instructies tot aanplakking**

Er werd een beslissing genomen over uw aanvraag tot een omgevingsvergunning.

Hierbij vindt u het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Het beslissingsformulier en bijlagen ontvangt u via het Omgevingsloket.

Wij raden u aan om dit formulier nauwgezet te lezen zodat u op de hoogte bent van de rechten en plichten die aan de beslissing verbonden zijn.

### **Welke stappen moet u nog ondernemen?**

1 **Bekendmaking beslissing**

- Het bijgevoegde formulier met als titel "Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning" dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat het college van burgemeester en schepenen een beslissing genomen heeft. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken, duidelijk zichtbaar en leesbaar van op de openbare weg aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen de 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2 **Melden van de aanplakking via het Omgevingsloket**

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het Omgevingsloket samen met een foto van de aanplakking.

3 **Melden van begin en einde van de werken via het Omgevingsloket**

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

### **Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?**

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

### **Meer informatie nodig?**

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Omgeving op volgende telefoonnummers: 013 46 05 76 of 013 46 05 75 of via [omgeving@bekkevoort.be](mailto:omgeving@bekkevoort.be).

## BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gemeente Bekkevoort

Zitting van 15 januari 2025

**Aanwezig:**

Aangewezen-burgemeester:  
Schepenen:

Hans Vandenberg  
Johan Everaerts, Wouter Lenaerts, Luc  
Janssens, Sofie Van de Broeck

Algemeen directeur:

Hilde Goedhuys

**Afwezig:**

Plaatsvervangend algemeen directeur:

Sonja Heylen

<b>VRIJWAREND ATTEST - V746 - OR</b>
--------------------------------------

HET COLLEGE

**Feiten en context**

- Op 26 september 2024 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend aan [REDACTED] (OMV\_2022061278). Het betreft een aanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 bouwloten op een terrein gelegen in Tiensebaan ZN, 3460 Bekkevoort, kadastraal gekend als afdeling 3 sectie C nummers 233D en 233E.
- Mail van 3 december 2024 van notariskantoor Kurt Geysels met de vraag tot aflevering van het vrijwarend attest.
- Attest d.d. 20 januari 2023 dat aan financiële verplichtingen voldaan is afgeleverd door Fluvius.
- Betalingsattest d.d. 15 december 2022 afgeleverd door De Watergroep.
- Fotoreportage d.d. 16 december 2024 die aantoont dat de in de vergunning opgelegde afbraak is uitgevoerd.

**Juridische gronden**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 4.2.16 §2.
- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

**Argumentatie**

De houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, V746 - OMV\_2022061278, van 26 september 2022 heeft voldaan aan de gestelde lasten en/of voorwaarden om over te gaan tot verkoop van de loten.

**Financiële weerslag**

Geen financiële weerslag.

**Besluit**

eenparig

**Enig artikel:** De houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, V746 - OMV\_2022061278 van 26 september 2022 heeft voldaan aan de gestelde lasten en/of voorwaarden om over te gaan tot verkoop van de loten.

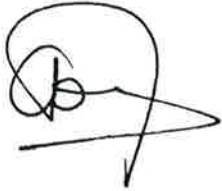


Namens het college van burgemeester en schepenen

De algemeen directeur  
(Get. Hilde Goedhuys)

De  
aangewezen-burgemeester  
(Get. Hans Vandenberg)

Voor eensluidend afschrift:  
Bekkevoort, 17 januari 2025



De algemeen directeur  
(Get. Hilde Goedhuys)

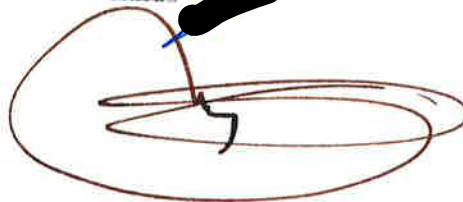
Digitaal ondertekend  
door Hilde Goedhuys  
(Signature)  
Datum: 20/01/2025  
13:55:11



Hans Vandenberg  
Aangewezen-burgemeester

Digitaal ondertekend  
door Hans  
Vandenberg  
(Signature)  
Datum: 17/01/2025  
12:46:16

Getekend "NE VARIETUR" ten einde gehacht te  
blijven aan aan akte verleden voor notaris  
Kurt GEYSELS TE Aarschot, de date  
18/01/2025





Voor akte met repertoriumnummer 2025/33215, verleden op 18 februari 2025

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd achttien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 1 op 21 februari 2025  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 3417  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd zestien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 1 op 21 februari 2025  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 530  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 1 op 20 februari 2025  
Referentie: 72-T-20/02/2025-03190.  
Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)