

Formulier III  
dossier 201615

## VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft een aanvraag ontvangen van Notaris Luc Bogaerts BV BVBA, Michel Theysstraat 31, 3290 Diest voor een nieuwe verkavelingsvergunning.

De aanvraag werd ontvangen op 24 mei 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Veldonkstraat 223 en met kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 158 R en (afd. 2) sectie C 158 T.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

### Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

#### 1 OVERWEGEND GEDEELTE

##### 1.1 Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het ingediende project voorziet het verkavelen van een perceel grond zodat vier bouwloten worden gerealiseerd.

##### 1.2 Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/4/1977) gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

##### 1.3 Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

##### 1.4 Overeenstemming met dit plan

Het aangevraagde project is hiermee in overeenstemming.

## 1.5 Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

## 1.6 Verordeningen

- o Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- o provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken
- o provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten
- o Gemeentelijk reglement inzake boomkappingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 september 1989

## 1.7 Overeenstemming met deze verordeningen

Het aangevraagd project is hiermee in overeenstemming.

## 1.8 Andere zoneringsgegevens

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied:

In de straat is afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied bent u verplicht om uw afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.

Omwille van technische redenen vraagt de gemeente Tremelo steeds een septische put. Op die put wordt dan enkel zwart afvalwater (toilet) aangesloten.

Afhankelijk van het rioleringsstelsel zal u het afvalwater en het hemelwater gescheiden moeten lozen of nog gemengd moeten lozen op één riool. Voor het type stelsel dat aanwezig is in uw straat kan u contact opnemen met de technische dienst van de gemeente Tremelo op het nummer 016/54 54 91. Bij renovatie of heraanleg van de riool in uw straat zal de optimale scheiding van afvalwater en hemelwater worden nagestreefd. Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden zijn op het ogenblik dat de rioleringswerken in de straat zijn uitgevoerd.

De scheiding van afvalwater en hemelwater dient te gebeuren volgens de volgende regels:

- Voor bestaande gebouwen in een gesloten bebouwing is, bij de aanleg van een gescheiden riolering, de scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, enkel verplicht indien daarvoor geen leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd;
- Voor bestaande gebouwen in een (half)open bebouwing is, bij de aanleg van een gescheiden riolering, een volledige scheiding van het afvalwater en het hemelwater verplicht.
- Voor nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen is een volledige scheiding van het afvalwater en het hemelwater en de bouw van een hemelwaterput steeds verplicht.

Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgorde van prioriteit) wordt aangewend:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.

## 1.9 Overeenstemming met de decretale beoordelingselementen voorzien in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wettelijke bepalingen.

Om de verkaveling te kunnen realiseren en bebouwbare loten te creëren is het noodzakelijk dat alle bestaande bebouwing wordt afgebroken vooraleer een lot verkocht of bebouwd wordt.

Een verkavelingsvergunning waarbij de rooilijn wordt verbreed kan derhalve slechts rechtsgeldig worden verleend mits voorafgaandelijk voldaan wordt aan de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voor wijziging (verbreding) van de buurtweg.

Bijgevolg dient eerst een procedure gevolgd te worden voor verbreding van de rooilijn. Hierna kan pas een verkavelingsvergunning worden verleend. Indien de zone A, zoals aangeduid op plan, afgestaan wordt aan de gemeente Tremelo, is het project niet vatbaar voor vergunning.

Wanneer de strook die gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente, opgenomen wordt in de kadastrale legger als eigendom van de gemeente Tremelo, dan is de aanvraag niet meer in overeenstemming met art. 4.3.5 VCRO en zal bijgevolg het project niet vatbaar zijn voor vergunning.

Het vergunningverlenend bestuur stelt dat de perimeter van een buurtweg niet wordt gewijzigd door de bestreden beslissing. De Raad stelt evenwel vast dat er duidelijk een verbreding van de buurtweg aan te pas komt. Het vergunningverlenend bestuur kon dan ook niet stellen dat aan het oorspronkelijk tracé van de buurtweg niet werd geraakt.

Aangezien de beoordeling van de betwiste verkaveling niet los kan worden gezien van de beoordeling van de wegenis, kan de verzoekende partij gevolgd worden waar zij stelt dat een voorafgaande beslissing omtrent de verbreding/wijziging van de buurtweg conform de Buurtwegenwet vereist is.

RvVb 3e k. 17 november 2015, nr. S/1516/0225 – Dep. Provincie Oost-Vlaanderen

**Het project is niet vatbaar voor vergunning omdat er geen voorafgaandelijke goedkeuring door de Deputatie werd gegeven.**

#### 1.10 Externe adviezen

Artikel 4.2.20, §1 van de VCRO stelt dat de nutsmaatschappijen, die actief zijn in de gemeente, om advies dienen verzocht te worden vóór de gemeenteraad de lasten oplegt met betrekking tot de nutsvoorzieningen. Deze adviezen werden gevraagd op 27 juni 2016.

Advies ontvangen van Proximus op 6 juli 2016. Hun advies luidt als volgt :

Voor de geplande verkaveling is er voldoende telecommunicatie-infrastructuur aanwezig. Er dienen geen bijkomende werken te worden uitgevoerd.

Er zijn bijgevolg geen kosten.

Eandis reageerde op 25 juli 2016 met de melding dat er deze verkaveling geen werken dienen uitgevoerd te worden, noch kosten aangerekend te worden. Bij deze heeft de verkavelaar aan al hun voorwaarden voldaan.

De watergroep reageerde op 15 juli 2016 met de melding dat er geen uitbreiding van de moerleiding noodzakelijk is. Er wordt gevraagd de huisaansluitingen op het drinkwaternet te laten afkoppelen vooraleer de slopingswerken worden gestart.

De verkaveling is niet gelegen in een beschermzone voor waterwinningsgebieden.

#### 1.11 Erfdienstbaarheden en wegaanleg

Het was de uitdrukkelijke bedoeling van het Gemeentedecreet om de gemeenteraad te ontlasten van detailbeslissingen, om zich in hoofdzaak te kunnen bezighouden met strategische beleidsbeslissingen. Uit een analyse van de VCRO is gebleken dat alle aspecten van de zaak der wegen zijn toegekend aan het vergunningverlenend bestuursorgaan en bijgevolg zijn onttrokken aan de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het opleggen van de kosteloze grondafstand van wegenis als last bij een vergunning komt niet langer toe aan de gemeenteraad, maar wel aan het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Het beoordelen van het tracé en de uitrusting van de weg kan integraal gebeuren aan de hand van de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening die in de VCRO staan opgesomd en die tot de bevoegdheid behoren van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het beoordelen van de nutsvoorzieningen is sinds kort uitdrukkelijk toegewezen aan het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De gemeenteraad is niet langer bevoegd - behoudens indien er onmiddellijke budgettaire gevolgen zijn en/of een overheidsopdracht mee gepaard gaat - en dat tegen een weigering van de gemeente een administratief beroep openstaat bij de deputatie. (Defoort, 2015)

Bijgevolg kan i.c. door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo voorbij gaan aan het advies van de gemeenteraad, voor zover zij dit nodig achten.

#### 1.12 Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Aangezien de verkaveling kleiner dan 0,5 ha is, dienen er volgens het decreet Grond- en Pandenbeleid d.d. 27 maart 2009 geen verdere bepalingen omtrent bescheiden woonaanbod opgelegd te worden.

#### 1.13 Project MER-screening

Volgens het op 29 april 2013 in het Belgisch Staatsblad verschenen besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening is de aanvraag onderhavig aan een screening of de aanvraag de opmaak van een MER (milieueffectrapport) vereist. Volgens bijlage III, categorieën van projecten waarvoor een project-m.e.r.-screeningnota moet opgemaakt worden is dit onderzoek o.a. rubriek 10b. Volgens de aanvrager veroorzaakt de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zodat kan gesteld worden dat de aanvraag geen opmaak van een MER behoeft. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgt deze conclusie aangaande de effectinschatting.

#### 1.14 Het openbaar onderzoek

##### Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt niet onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002.

#### 1.15 Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Het openbaar onderzoek werd ingesteld van 1 juli 2016 te 12u t.e.m. 31 juli 2016 te 12u. De aanpalende eigenaars werden aangeschreven op 27 juni 2016. De bekendmaking werd gedaan op 30 juni 2016.

Er werd één bezwaarschrift ingediend binnen de termijn van het openbaar onderzoek.

Ontvangen van Mevr. Van den Eynde Rita op 26 juli 2016 :

Dit schrijven betreft een bezwaarschrift.

Als 'mede-eigenaar' van het pand gelegen op de Veldonkstraat 223 3128 Tremelo, dien ik een bezwaarschrift in voor de aanvraag van verkaveling voor woning bouw of voor het opstellen van 'laste' of verplaatsbare inrichtingen die als woning kunnen gebouwd worden.

Kadastrale afdeling 2 sectie C nummers 158 'Ren' 158 T . dit voor het verkavelen 2 HOB en 2 OB.

#### 1.16 Evaluatie bezwaren

Het bezwaar komt uit van een mede-eigenaar van het te verkaveling goed. Dit zou betekenen dat de verkaveling burgerrechtelijk niet kan uitgevoerd worden.

De uitvoerbaarheid van een verkaveling is de verantwoordelijkheid van de aanvrager.

Overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 (VCRO) hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend "onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten". Betwistingen over het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op de betrokken percelen en de interpretatie en omvang ervan behoren volgens art. 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuur en evenmin van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, om daarover te oordelen. Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij grondgebonden is en dat zij niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Hieruit volgt dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar dient te zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. (RvBb (8e k.) 16 juni 2015, nr. A/2015/0369)

### 1.17 Historiek

- Er werd op 23 juli 1971 door het college van burgemeester en schepenen van Tremelo een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning.

### 1.18 Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

#### 1.18.1 *De ruimere omgeving:*

De Veldonkstraat vormt de grens tussen het traditioneel landschap "het Land van Keerbergen" en dat van "De Demervallei". De bouwplaats en het noordelijk gelegen gebied zijn gelegen in het traditioneel landschap "Het land van Keerbergen" en draagt hiervan de kenmerken.

Meer bepaald sterk versnipperde en onregelmatige open ruimten van meestal kleine omvang. Er is een beperkt aantal gerichte vergezichten die begrensd wordt door bebouwing en vegetatie. Kleine landschapselementen zijn beperkt en komen slechts geïsoleerd voor. Lintbebouwing heeft een negatieve invloed op dit traditioneel landschap.

Zuidelijk bevindt zich nog een open ruimte, en heeft de omgeving kenmerken van het traditioneel landschap "De Demervallei". De noordelijke, ruimere omgeving bestaat uit een open ruimte met enkele bosfragmenten. Grote percelen landbouwgrond die niet homogeen zijn qua vorm en waarvan de bezitspercellering en de gebruikspcellering niet volledig monotoom zijn afgebakend.

De Veldonkstraat is voorzien van een eigen kadastrale wegbedding en is voorzien van verharding, elektriciteit en straatverlichting.

Als we het bebouwd weefsel analyseren zien we voornamelijk vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen op hoofdzakelijk kavels tussen 5 are en 20 are. De woningen zijn ingeplant op minstens 3 meter van de perceelgrenzen. Ze bestaan uit maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Ze zijn grotendeels opgetrokken in traditioneel metselwerk of afgewerkt met sierpleister. De hellende daken zijn hoofdzakelijk afgewerkt met dakpannen of leien.

Er komen zeer weinig platte daken voor.

#### 1.18.2 *De onmiddellijke omgeving:*

Deze bestaat uit de aanpalende percelen. Het linker aanpalende perceel is braakliggend. Het rechter aanpalende perceel is een bebouwd perceel met een halfopen bebouwing die deel uitmaakt van een historisch weefsel dat bestaat uit een vijftal aaneengesloten, kleine woningen. Achterliggend bevindt zich groene ruimte. Voetweg nr. 35 loopt over het perceel van de aanvraag voor een breedte van 1m65, langs de rechter perceelgrens. Tegenover het project, aan de overzijde van de Veldonkstraat, ligt een braakliggend perceel met ernaast vrijstaande ééngezinswoningen.

De woningen die opgetrokken zijn in de onmiddellijke omgeving bestaan uit traditionele gevelsteen. Ze zijn grotendeels gebouwd met hellende daken. De hellende daken zijn hoofdzakelijk afgewerkt met dakpannen of leien. Ze bestaan uit maximum twee bouwlagen onder de kroonlijst.

In de onmiddellijke omgeving zijn geen handelszaken noch vrije beroepen aanwezig.

#### 1.18.3 *Perceelsniveau:*

Op het perceel staat een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. Er bevindt zich eveneens een bijgebouw. De rest van het perceel is ingedeeld als tuinzone met beplanting.

#### 1.18.4 *Omschrijving van de aanvraag:*

Het project voorziet het opsplitsen van een bebouwd perceel in 4 loten waarvan 2 voor halfopen bebouwing en 2 voor open bebouwing.

De bestaande gebouwen zullen gesloopt worden.

Het project voorziet het oprichten van de eengezinswoning ingeplant op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens, indien vrijstaand. De voorgevelbouwlijn is voorzien op 15 m uit de as van de voorliggende weg. De maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15 m op het gelijkvloers en ca. 12 m op de verdieping. Dakvorm vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume, met een dakhelling

tussen 0° en 50°. De maximale kroonlijsthoogte voor hellende daken bedraagt max. 6m. voor platte daken bedraagt dit 7m. de eerste aanvrager bepaalt het gabarit.

Gevelmaterialen moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Betonplaten zijn uitgesloten.

Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, dienen ingepland te worden op min. 5m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op min. 2m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens.

De kroonlijsthoogte is beperkt tot 2,50m en het hoogste punt van het dak is niet hoger dan 3m.

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Zonnepanelen zijn toegelaten.

Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

Lot 1A :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 6ca en wordt gratis afgestaan aan de gemeente Tremelo.

Lot 1B :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 6a 98ca.

Volgens het verkavelingsplan wordt een halfopen eengezinswoning voorzien met een bouwzone van maximaal 121m<sup>2</sup>, zijnde een maximale bouwdiepte van 15m en een maximale breedte van 8,06m. De voorste perceelsgrens bedraagt 9,60m, de linker 50,76m en de achterste perceelsgrens 18,34m.

Lot 2A :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 7ca en wordt gratis afgestaan aan de gemeente Tremelo.

Lot 2B :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 5a 53ca.

Volgens het verkavelingsplan wordt een halfopen eengezinswoning voorzien met een bouwzone van maximaal 121m<sup>2</sup>, zijnde een maximale bouwdiepte van 15m en een maximale breedte van 8,06m. De voorste perceelsgrens bedraagt 11,06m, de rechter 50m en de achterste perceelsgrens 11,06m.

Lot 3A :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 9ca en wordt gratis afgestaan aan de gemeente Tremelo.

Lot 3B :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 7a 00ca.

Volgens het verkavelingsplan wordt een open eengezinswoning voorzien met een bouwzone van maximaal 120m<sup>2</sup>, zijnde een maximale bouwdiepte van 15m en een maximale breedte van 8m.

De voorste perceelsgrens bedraagt 14m, de rechter 50m, de linker 50m en de achterste perceelsgrens 14m.

Lot 4A :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 10ca en wordt gratis afgestaan aan de gemeente Tremelo.

Lot 4B :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 8a 16ca.

Volgens het verkavelingsplan wordt een open eengezinswoning voorzien met een bouwzone van maximaal 120m<sup>2</sup>, zijnde een maximale bouwdiepte van 15m en een maximale breedte van 8m.

De voorste perceelsgrens bedraagt 15,30m, de rechter 50,04m, de linker 50m en de achterste perceelsgrens 17,34m.

Lot 5 :

Dit perceel heeft een oppervlakte van 26a 99ca en wordt uit de verkaveling gesloten en wordt bijgevoegd bij een aangrenzend lot.

#### 1.19 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Iedere omgeving heeft een specifieke aanleg en vormt een unieke combinatie van factoren. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de eigen omgeving van het aangevraagde. De onmiddellijke omgeving zal het meeste invloed ondervinden na realisatie van de vergunning. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is dus het allerbelangrijkste. Toch kan er door het realiseren van het aangevraagde project ook een invloed op de ruimere omgeving ontstaan. Deze is echter ondergeschikt aan de onmiddellijke omgeving omdat deze laatste de aanleg het meest bepaald. In concreto is het nagaan van de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving het belangrijkste aspect van de 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 VCRO:

- *functionele inpasbaarheid*

De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen.  
Het aangevraagde project past functioneel in de omgeving.

- *Mobiliteitsimpact*

De kavels zijn goed te bereiken per privaat vervoer.

Door 2 kavels te creëren op een voldoende breedte wordt een opvulling van een bestaand woonlint bekomen. De impact op de lokale verkeerssituatie is dan ook beperkt. Het op- en afrijden van de percelen (via de opritten) zal enkel op een zeer beperkt aantal momenten van de dag gebeuren. Het in- en uitrijden van de opritten kan op een veilige manier gebeuren. Bij in- en uitrijden van de opritten dient altijd de nodige aandacht gegeven te worden aan de plaatselijke verkeerssituatie. Er is een 70 km/uur snelheidsregime van toepassing. Aan de kant van het verkavelingssterrein bevindt zich een fietspad.

- *Schaal*

De schaal van de voorgestelde bebouwing en perceelsoppervlakte stemt voldoende overeen met de kenmerken van de directe omgeving.

De schaal van het mogelijk te voorzien bijgebouw met een oppervlakte van 30m<sup>2</sup> is rekening gehouden met de individuele oppervlakte van de percelen te zien als te groot.

Het terrein wordt overmatig verzegeld. Hieromtrent zal de maximale oppervlakte worden beperkt. Het is eveneens aan te raden platte daken af te werken als groendak om het waterbufferend en verdampend vermogen te versterken. Dit reduceert de negatieve invloed van de verhoogde verzegelingsgraad die het project veroorzaakt.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het project is in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik en bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving. Om een voldoende groene voortuin en bijgevoeg een groen straatbeeld te verwezenlijken is het aangewezen slechts maximaal 1/3 van de voortuin te verharderen. De rest dient voorzien te worden van groenaanleg.

Zijdelingse bouwvrije stroken zijn te hanteren om het open karakter van het weefsel te garanderen.

- *visueel-vormelijke elementen*

Gelet op het voorgestelde materiaalgebruik zal de toekomstige bebouwing harmoniëren met de omgeving, mits er geen gebruik gemaakt wordt van felle kleuren, andere dan grijs, bruin, rood of wit, in de hoofdvlakken van de gevelafwerking.

Een zekere uniformiteit in het straatbeeld is vereist, alsook een duidelijk leesbare ruimte. Hieromtrent is het aan te raden de voordeuren in de voorgevel te voorzien. Een voorgevel is de gevel die gericht is op de voorliggende straat.

Omwille van dezelfde reden dient minstens de helft van deze voorgevel samen te vallen met de voorste bouwlijn. De rest van de voorgevel dient zich te bevinden op maximaal 2 meter achter deze voorste bouwlijn.

De voorschriften dienen aangevuld te worden met minimale maten om deze uniformiteit te garanderen.

Om een zekere esthetische kwaliteit te garanderen zal het materiaalgebruik voor afsluitingen, woningen en bijgebouwen beperkt worden.

- *cultuurhistorische aspecten*

Niet van toepassing

- *het bodemreliëf*

Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden aangezien door ophogingen op perceelsniveau, oppervlaktewater kan afspoelen naar aanpalende percelen of op het openbaar domein. Hierdoor kan erosie ontstaan wat te besluiten valt als burenhinder.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Het project zal minimaal hinder veroorzaken aan de buurt voor zover de platte daken niet ingericht worden als terras.

Om hinder te vermijden voor de buurt en een landelijke rust te vrijwaren is het bijgebouw niet mogelijk als garage.

Om een overmatige verzegeling van het perceel tegen te gaan moeten de verharde en bebouwde oppervlaktes zoveel mogelijk beperkt worden.

Afritten naar ondergrondse garages dienen vermeden te worden om wateroverlast in de kelder te verhinderen.

Aangezien slopingswerken geluidshinder kunnen inhouden dienen hieromtrent voorwaarden opgelegd te worden. Zo wordt uitvoering van werken op zon- en feestdagen verboden. Tijdens wekdagen dienen ze uitgevoerd te worden tussen 7u00 en 18u00.

In het kader van de gezondheid is selectief slopen op te leggen. Tevens is dit een belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat asbest afzonderlijk en op een correcte manier wordt gesloopt.

Afbraak of verwijdering van asbest of materialen die asbest bevatten, mogen slechts uitgevoerd worden door ondernemingen erkend door de minister van Tewerkstelling en Arbeid. Dit geldt niet voor een beperkt aantal uitzonderingen zoals asbestcement en losgebonden asbesthoudende materialen die via eenvoudige handelingen kunnen worden verwijderd. Hiervoor zijn er wel maatregelen ter beperking van de vezelspreiding voorzien.

Er dient hieromtrent verwezen naar het Koninklijk Besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemer tegen de risico's van blootstelling aan asbest.

## 1.20 Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in NIET overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen.

**De tracéwijziging van een buurtweg betreft de beslissingsbevoegdheid van de Deputatie en niet van de gemeenteraad. Dit treft een procedurefout. Het project is niet vatbaar voor vergunning.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de finale eindverantwoordelijkheid in de behandeling van dit dossier en kan zelf over o.a. de opportuniteitsaspecten van het dossier oordelen. Het college van burgemeester en schepenen kan dienaangaande een andere mening huldigen dan zijn ambtenaar in onderhavig advies. Indien beslist wordt de aangereikte visie niet te volgen. Dan moet bovenstaande, aangereikte motivering weerlegd worden en kan men deze niet zomaar negeren.

## 2 BESCHIKKEND GEDEELTE

## 2.1 Advies

### **Ongunstig**

## 2.2 De vergunning kan worden afgegeven onder volgende lasten en voorwaarden:

### **Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

### **Beslissing**

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo neemt uitdrukkelijk de volledige eindverantwoordelijkheid in de behandeling en beslissing van dit dossier op zich. Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo beslist af te wijken van het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, die ongunstig besluit.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo motiveert haar standpunt op basis van een beslissing die werd genomen in zitting van 31 maart 2015 en als volgt werd geargumenteed:

In het kader van het openbaar nut worden soms bij verkavelingsaanvragen grondafstanden voorwaardelijk opgelegd. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het statuut van de wegen en het feit dat die wegen al dan niet zijn opgenomen in de atlas van de buurtwegen.

Volgens de richtlijnen en de interpretatie van de buurtwegenwet kan dit bij buurtwegen alleen middels een voorafgaande procedure van wijziging. Een wijziging kan zijn een afschaffing, een verlegging, een aanpassing van het tracé of zelfs ook een verbreding.

Het is duidelijk dat bij een afschaffing of een verlegging van een buurtweg de voorafgaande procedure een absolute vereiste is vooraleer een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd.

Bij een grondafstand, die noodzakelijk is in het kader van het algemeen nut, bijvoorbeeld ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen getuigt het niet van klantgerichte aanpak om een procedure tot verkavelingsvergunning te laten bestaan uit twee opeenvolgende procedures.

Bovendien kan deze aanpak de aanvrager niet de zekerheid bieden dat een positief advies na de eerste procedure, zijnde de verlegging van de buurtweg, ook zekerheid biedt omtrent een gunstig advies op de verkavelingsaanvraag.

Bij vele wegen waaronder buurtwegen zijn mettertijd de breedtes gewijzigd geweest. Soms werden grondafstanden ingelijfd in het openbaar domein soms in de kadastrale legger van de gemeente. Het is duidelijk dat de grondafstanden hetzij bij buurtwegen, hetzij bij andere wegen, of andere redenen, steeds dienen voorafgegaan door een gemotiveerd en weloverwogen advies waarbij rekening wordt gehouden met het patroon van nutsvoorzieningen, mobiliteit, noodzakelijke wegbreedtes enz. Het uitwerken van de visie, het opmaken van rooilijnplannen en het vastleggen hiervan moet zeker een uitgangspunt zijn. En dit voor het ganse tracé van de weg en niet alleen ter hoogte van een verkaveling. Maar het is onmogelijk om in een mum van tijd voor alle straten, te beginnen met de buurtwegen, nieuwe rooilijnen vast te stellen.

Een onderscheid maken tussen verkavelingen en de noodzakelijke grondafstanden volgens het statuut van wegen om vervolgens in regel te zijn met de richtlijnen en interpretaties van de wetgevingen en de interpretatie volgend uit de besluiten van beroepsprocedures, druist in tegen het gelijkheidsbeginsel.

Bijgevolg wordt voorgesteld om het principe aan te houden van de voorwaardelijke gratis grondafstand bij verkavelingen onafgezien het feit of dat dit gebeurt langsheen een buurtweg of een andere weg.

Bij een buurtweg zal er wel uitdrukkelijk worden gekeken naar een inpassing om via een nog uit te werken procedure tot goedkeuring van de voorgestelde rooilijnverbreding het 'apart perceel' op te nemen in het openbaar domein. Ondertussen wordt dit apart perceel gratis afgestaan en opgenomen in de kadastrale legger van de gemeente en dit met kenmerk van openbaar nut en geheel uitmakend van de bovenbouw van de uitgeruste weg. Zodoende grenst het kavel of de verschillende kavels aan een uitgeruste weg.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo besliste als volgt:

Art. 1:

Indien noodzakelijk en in het kader van openbaar nut worden bij verkavelingen lasten en voorwaarden opgelegd ter goedkeuring door de gemeenteraad. De lasten en voorwaarden kunnen ook gratis grondafstanden omvatten die bestemd zijn om ingelijfd te worden in het openbaar domein ter verbreding van de wegenis.

Art. 2:

Er wordt hierbij geen uitzondering gemaakt tussen buurtwegen of andere wegen. De beoogde verbreding is steeds te motiveren.

Art. 3:

Bij buurtwegen wordt specifiek gekeken naar de inpassing om via een nog uit te werken procedure tot goedkeuring van de voorgestelde rooilijnverbreding het 'apart perceel' op te nemen in het openbaar domein. Ondertussen wordt dit apart perceel gratis afgestaan en opgenomen in de kadastrale legger van de gemeente en dit met kenmerk van openbaar nut en geheel uitmakend van de bovenbouw van de uitgeruste weg. Zodoende grenst het kavel of de verschillende kavels aan een uitgeruste weg.

Art. 4:

Voor zover dit financieel kan zal de gemeente systematisch gefaseerd werk maken van het opstellen en het procedureel vastleggen van rooilijnplannen waarbij rekening wordt gehouden met alle diverse factoren om de rooilijnbreedte te bepalen.

Art. 5:

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar kan deze collegebeslissing hanteren om een gunstig advies dienaangaande niet uit te sluiten en de juridische onzekerheid niet in twijfel te trekken.

Bijgevolg beslist het College van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning te verlenen en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar te hanteren om verkavelingsvoorwaarden en -lasten te binden aan dit dossier. Het College van Burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo is van oordeel dat de gemeenteraad een besluit dient te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft bijgevolg beslist om lasten en voorwaarden op te leggen. Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tremelo voert deze toe bij dit dossier.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 november 2016 HET VOLGENDE:**

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

**De vergunning wordt afgegeven onder volgende lasten en voorwaarden:**

**1. Voorwaarden ivm afbraakwerken:**

1.1 De afbraakwerken onderhavig aan deze vergunning zijn niet toegelaten tijdens weekends en feestdagen, ook niet voor 7u 's morgens en 18u 's avonds.

1.2 De bodem dient puinvrij te worden afgewerkt met een laag teelaarde.

1.3 De constructie dient selectief gesloopt te worden.

1.4 Indien het een asbest bevattende constructie treft dient er gehandeld te worden volgens de desbetreffende wetgeving en meer bepaald het Koninklijk Besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemer tegen de risico's van blootstelling aan asbest.

1.5 Alle gebouwen op de loten 1B, 2B, 3B, 4B en 5 dienen afgebroken te worden vooraleer een lot mag verkocht of aangewend worden als bouwgrond.

**2. lasten en voorwaarden omtrent de wegenis:**

a) Het wegtracé van de Veldonkstraat, 3120 Tremelo, zoals aangeduid op bijgaand opmetingsplan, dat met deze beslissing één geheel uitmaakt is goedgekeurd.

b) De grond voor een gecumuleerde oppervlakte van 32 m<sup>2</sup> (kavel 1A,2A,3A,4A) waarvan de inneming nodig is voor de uitvoering van het ontwerp zal gratis aangeschaft worden bij wijze van onteigening in der minne en om reden van openbaar nut.

c) De akte van gratis grondafstand, ten laste van de verkavelaar, zal opgemaakt worden door een notaris en namens de gemeente rechtsgeldig ondertekend worden door de burgemeester bijgestaan door de gemeentesecretaris.

d) Deze akte dient verleden te worden vooraleer een kavel te koop wordt aangeboden of aangewend wordt als bouwgrond.

e) Aan de verkavelingsaanvraag met referte 201615 voor het perceel gelegen te Veldonkstraat, 3120 Tremelo en met kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie C 158R en T, worden volgende lasten en voorwaarden verbonden vooraleer een kavel mag verkocht of aangewend worden als bouwgrond:

- Inzake voorzieningen voor aardgas en elektriciteit, zal de verkavelaar zich dienen te houden aan de door het beheerscomité van de intercommunale Eandis, Elektriciteitsstraat 70 te 2800 Mechelen, vastgesteld en toepasselijk verklaarde reglementering.

- De uitbreiding van het telefoonnet en de mogelijke voorzieningen voor telecommunicatie op kosten van de verkavelaar, volgens de opmeting en raming van de beherende maatschappij, Proximus, Area Hasselt, Hendrik Vanveldekenssingel 39 te 3500 Hasselt.

- De uitbreiding van het waterleidingsnet, op kosten van de verkavelaar, volgens opmeting, plan en raming van de Watergroep, H. Hooverplein 23 te 3000 Leuven.

- Voor de uitbreiding van het kabeldistributienetwerk zal de verkavelaar zich dienen te houden aan de voorwaarden gesteld door Telenet.

- De verkavelaar zal de beplanting binnen de af te stane strook grond, zowel bomen als struiken, volledig en op zijn kosten dienen te verwijderen, voor de verkoop of benutting van de kavels.

### **3. Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:**

Niet van toepassing

### **4. Volgende voorwaarden omtrent bronbemaling in acht te nemen:**

Deze Voorwaarde geldt voor zover de regelgeving hieromtrent niet wijzigt.

Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingwater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingwater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van een ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. Een ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

a) voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5;

b) de lozing van het bemalingwater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;

c) de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

d) Indien er een gracht aanwezig is op of langs het perceel dient de lozing hierin te gebeuren.

### **5. Volgende voorwaarden omtrent het wateradvies in acht te nemen:**

Niet van toepassing

### **6. volgende verkavelingsvoorschriften vervangen de voorgestelde verkavelingsvoorschriften:**

1 Begrippen

Om een heldere en eenduidige lezing van de stedenbouwkundige voorschriften te bewerkstelligen, wordt in onderstaand overzicht duidelijk omschreven wat onder de gehanteerde stedenbouwkundige begrippen verstaan wordt en hoe deze dienen te worden geïnterpreteerd.

**Vloerpas:** de pas op het gelijkvloers.

**Achtergevelbouwlijn:** grenslijn van de bouwzone op het verkavelingsplan, die grenst aan de achtertuin en zich aan de tegenovergestelde zijde bevindt van de voorgevel.

**Autostalplaats:** een al dan niet inpandige garage, carport of een opritstrook.

**Bescheiden woonaanbod:** het aanbod aan kavels en woningen dat conform de eisen van het grond- en pandenbeleid dient te worden gerealiseerd. Concreet dienen de kavels minstens te voldoen aan één van de volgende voorwaarden: een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup> of een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup> of ingeval van appartementen een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.

**Bijgebouw:** constructie die zich situeert buiten de bouwzone afgebakend op het verkavelingsplan en duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en er niet rechtstreeks mee in verbinding staat.

**Bouwblok:** groep aaneengesloten woningen

**Bouwlaag:** horizontaal deel van het gebouw dat door gelijke hoogte gelegen vloeren en plafonds wordt omsloten.

**Bouwvolume:** allesomvattende volume van een gebouw (met inbegrip van wanden, daken, dakuitbouwen, schouwen, e.d.) vertrekkend vanaf het maaiveld.

**Bouwzone:** de op het verkavelingsplan ingekleurde zone bestemd voor hoofdgebouwen.

**Carport:** een aan minstens twee gevelzijde open, overdekte constructie waaronder voertuigen kunnen worden gestald.

**Dakkapel:** constructie in een schuin dakvlak met de bedoeling een verticale venster te voorzien.

**Dakuitbouw:** constructie waarbij de gevelwand.

**Gabarit:** of omgrenzingsprofiel, het profiel dat een bouwvolume in doorsnede begrenst.

**Groendak:** een dakconstructie voorzien van een afwerking met een laag beplanting.

**Keermuur:** constructie die twee terreinniveaus van elkaar scheidt.

**Kroonlijst:** de horizontale scheidingslijn tussen gevel en dakvlak, veelal valt deze samen met de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij plat dak of desgevallend de nok bij lessenaarsdak.

**Nevenvolume:** constructie die fysisch is verbonden met het hoofdgebouw, doch qua volume duidelijk ondergeschikt is.

**Opritstrook:** de op het verkavelingsplan ingekleurde zone bestemd voor de realisatie van een oprit die toegang verleent tot een inpandige garage en/of als een open onoverdekte autostalplaats dienst doet.

**Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en het private perceel.

**Streekeigen groen:**

Volgende houtachtigen zijn te begrijpen onder streekeigen groen.

Acer Campestre veldesdoorn

Alnus Glutinosa grauwe els  
Alnus

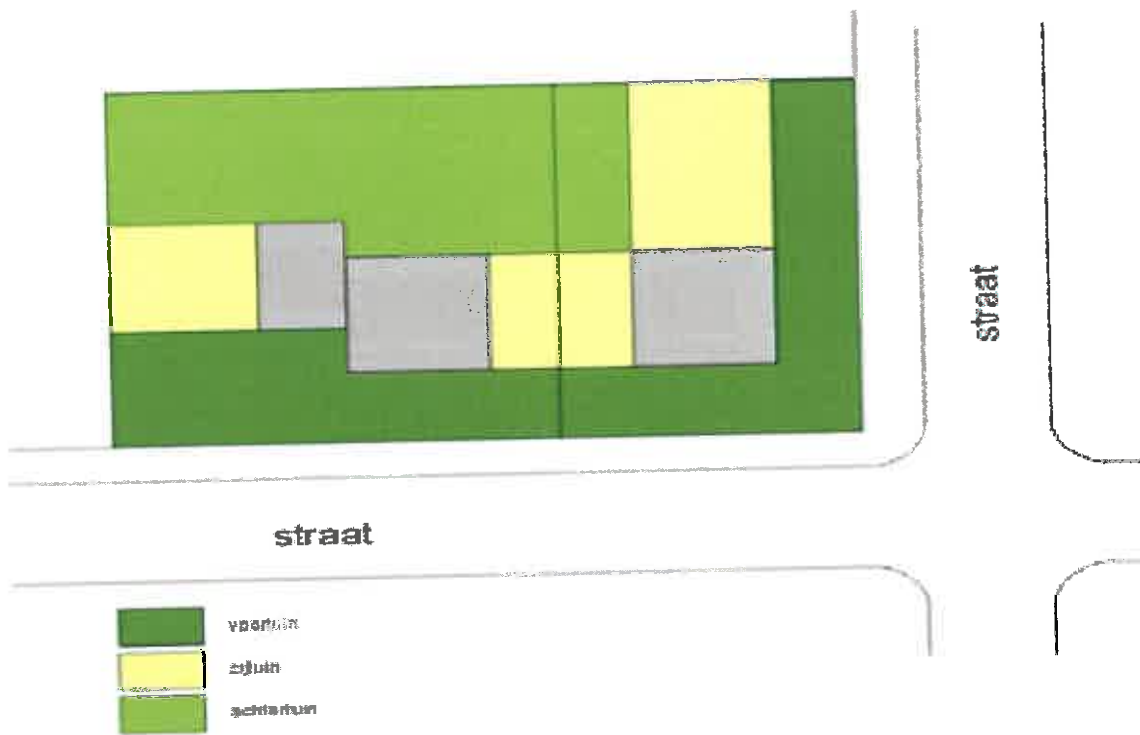
Incana witte els  
Amelanchier Ovalis (of vulgaris) Europees krenteboompje  
Carpinus Betulus haagbeuk  
Clematis Vitalba bosrank  
Cornus Mas gele kornoelje  
Corylus Avellana hazelaar  
Euonymus Europaeus kardinaalsmuts  
Fraxinus Excelsior gewone es  
Fagus Sylvatica beuk  
Ilex Aquifolium hulst  
Lonicera Periclymenum kamperfoelie  
Malus Silvestris wilde appel  
Populus Tremula ratelpopulier  
Populus Nigra zwarte populier  
Prunus Avium zoete kers  
Prunus Domestica pruim  
Prunus Padus Europese vogelkers  
Prunus Spinosa sleedoorn  
Quercus Robur zomereik  
Quercus Petraea wintereik (in kleine hoeveelheden)  
Rhamnus Frangula vuilboom, sporkehout  
Rosa Rubiginosa eglantier  
Salix Alba schietwilg  
Salix Cinerea grauwe wilg  
Salix Coprea waterwilg, boswilg  
Salix Fragilis kraakwilg  
Salix Viminalis katwilg  
Sambucus Nigra vlier  
Sorbus Aucuparia lijsterbes  
Tilia Cordata winterlinde  
Ulmus iep  
Viburnum Opulus gelderse roos

**Tuinzone:** de op het verkavelingsplan ingekleurde zone bestemd voor voortuinen.

**Voorgevelbouwlijn:** grenslijn van de bouwzone op het verkavelingsplan, die grenst aan de voortuinstrook of rooilijn.

**Verhardingen:** alle bodembedekkingsmaterialen en – behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder doorlatend maken.

**Voortuin, zijtuin en achtertuin:** Deze dienen te worden geïnterpreteerd volgens onderstaande tekening.



**Woonentiteit:** Gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van één gezin.

**Zijgevel:** De gevel waarvan het gevelvlak nagenoeg haaks staat op de straat en die also een verbinding maakt tussen voorgevel en achtergevel.

---

## 2 Algemene voorschriften verkaveling

---

### 2.1 Ruimtelijke ordening

---

**Elke vergunningsplichtige handeling binnen de verkaveling dient te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.** Alle ingrepen dienen in positieve zin bij te dragen tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de algemene beleving van de bebouwde ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door het versterken van de leesbaarheid of om het creëren van privacy.

Elke vergunningsplichtige handeling dient te worden beoordeeld ten aanzien van zijn ruimtelijke context.

De inplanting van bouwwerken gebeurt op een functioneel en ruimtelijke verantwoorde manier in relatie tot de onmiddellijke omgeving. Indien er zich bijvoorbeeld een landschappelijk waardevol element bevindt in de voortuinstrook, kan dit niet worden verwijderd voor de inrichting van de oprit.

Het voorkomen van bouwwerken staat in een kwalitatieve, contextuele relatie tot de onmiddellijke omgeving. Omwille van de eenheid binnen de ontwikkeling, dient per bouwblok bijvoorbeeld steeds een harmonisch architecturaal geheel te worden nagestreefd. Dit komt neer op een evenwichtige en attractieve verhouding van gevelmaterialen, kroonlijsten en dakvormen.

### 2.2 Architectuur

---

**Puntvormige elementen** (bv. Dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn. In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1 m. boven de max. toegelaten nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.

**Reclame inrichtingen** kunnen uitsluitend op de gevel worden aangebracht. Ze zijn niet lichtgevend en beperken zich tot een maximale oppervlakte van 1 m<sup>2</sup>

**Ondergrondse constructies** zijn uitsluitend mogelijk voor individuele kelders, kruipkelders en collectieve parkeergarages onder het hoofdgebouw.

### 2.3 Milieu

---

Alle maatregelen (groendaken, zonnepanelen, enz.) die bijdragen tot **de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woning** (emissiereductie, zuiniger energieverbruik, enz.) kunnen worden toegelaten indien zij het omschreven gabarit niet overschrijden.

**De gewestelijke verordening hemelwater** en alle overige milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.

### 3 Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

#### 3.1 Voorschriften bestemming

##### 3.1.1 Bestemming hoofdgebouwen

###### 3.1.1.1 Hoofdbestemming hoofdgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</i></p> <p><i>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en het perceel is te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor een eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p>	Enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

###### 3.1.1.2 Nevenbestemmingen hoofdgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</i></p> <p><i>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van het project ligt immers op 'wonen'.</i></p>	<p>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:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>3° de complementaire functie kan niet bestaan uit een activiteit die bijkomende parkeergelegenheid vereist op het perceel of het openbaar domein.</p>

###### 3.1.1.3 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het concept is als dusdanig dat bergingen en garages zoveel mogelijk inpandig worden voorzien, om duurzaamheid te vrijwaren.</i></p>	Eén bijgebouw, in functie van het tuinonderhoud is toegelaten.

### 3.1.1.4 Bestemming niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Binnen het project wordt bewust geopteerd voor een optimale relatie tussen verharding, perceelsoppervlakte, bebouwing en omgeving.</i>	Private tuinen

## 3.2 Voorschriften Gebouwen

### 3.2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

#### 3.2.1.1 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Binnen het project wordt gekozen voor open en half open bebouwing.</i>	Open en half open bebouwing zoals weergegeven op het ontwerpplan.

#### 3.2.1.2 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen het project.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Op het plan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: maximaal 15 meter diep op het gelijkvloers en maximaal 12 meter op de verdieping.</li><li>● De bouwlijn wordt voorzien zoals aangeduid op het ontwerpplan.</li><li>● De gevelbreedte van het huis bedraagt minimaal 8 m en maximaal deze van de inplantingszone voor hoofdgebouwen zoals afgebeeld op het ontwerpplan.</li><li>● De inplantingszone ligt maximaal zoals afgebeeld op het plan.</li><li>● De voorgevel van de woning moet over een afstand van minimaal 4,5m samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</li><li>● De overige delen van de voorgevel moeten zich bevinden op een afstand van maximaal 2,0m achter deze lijn en ermee evenwijdig lopen.</li><li>● De breedte der zijdelingse bouwrijen is minimaal 3,0m.</li></ul>

### 3.2.1.3 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan. De bouwdiepte zowel het gelijkvloers als de verdieping wordt steeds gerekend vanaf de voorste bouwlijn.</i></p>	<p><b>GABARIT – HOOFDBOUW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Gelijkvloers: maximale bouwdiepte 15 meter</li> <li>● Gelijkvloers: minimale bouwdiepte 9 meter</li> <li>● Verdieping: maximale bouwdiepte 12 meter</li> <li>● Maximaal 2 bouwlagen</li> <li>● Maximale kroonlijsthoogte van 6,50 meter tot een bouwdiepte van 12 meter.</li> <li>● De maximale kroonlijsthoogte tussen een bouwdiepte van 15 meter en 12 meter bedraagt 3,50 meter.</li> <li>● De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 2,80 meter.</li> <li>● De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping wordt steeds gemeten vanaf de voorste bouwlijn.</li> <li>● Voor de loten 1B en 2B geldt dat de eerst vergunde half open bebouwing het volledige gabarit bepaald op de gemeenschappelijke perceelgrens van de andere gekoppelde woning.</li> </ul>

### 3.2.1.4 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Er wordt in het concept veel belang gehecht aan de objectkwaliteit en de architectuurkwaliteit welke moet passen in het straatbeeld en de identiteit van de omgeving.</i></p> <p><i>De voorgevel is de gevel die gericht is op de voorliggende weg.</i></p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b></p> <p>a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepoelsteering, eventueel te combineren met hout of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 15% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. Geglazuurde bakstenen zijn niet toegelaten.</p> <p>Geen felle kleuren en andere dan grijs, rood, bruin of wit zijn mogelijk in de afwerking van de gevelvlakken.</p> <p>b. Schuine daken: pannen, leien.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● helling tussen min. 25° en max. 45°.</li> <li>● gebogen dakvormen zijn niet toegelaten.</li> <li>● Platte daken zijn enkel mogelijk indien ze afgewerkt worden als groendak of met zonnepanelen worden bedekt.</li> <li>● Lessenaarsdaken zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p><b>GEVELUITZICHT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Voordeuren dienen te worden voorzien in de voorgevel.</li> </ul>

### 3.2.2 Voorschriften bijgebouwen

#### 3.2.2.1 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De focus moet liggen op een duurzame inrichting van de ruimte.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● In de achtertuin wordt één bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 10m<sup>2</sup>, enkel dienstig als berging.</li><li>● Het bijgebouw dient vrijstaand te worden ingeplant op minimaal 5m van het hoofdgebouw en op minimaal 3m van de omliggende perceelsgrenzen.</li><li>● Het plaatsen van een bijgebouw tot tegen gemeenschappelijke perceelsgrens is niet toegelaten.</li></ul>

#### 3.2.2.2 Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de omgeving.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Eén bijgebouw kan ingeplant worden met een max. hoogte van 3 meter en een oppervlakte van max. 10m<sup>2</sup>.</li></ul>

#### 3.2.2.3 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Om opgenomen te worden in de groene structuren van de achtertuinen dient het bijgebouw onopvallend opgericht te worden.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Het bijgebouw dient uitgevoerd te worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.</li><li>● Het kan niet afgewerkt worden in felle kleuren, andere dan wit, grijs, bruin of rood.</li></ul>

### 3.2.2 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

#### 3.2.2.1 Duurzaam verharderen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Verantwoord omgaan met water houdt in dat een duurzaam project geen verdere belasting van het rioleringsnet teweeg brengt of met andere woorden hemelwaterneutraal is. Daken die uitgevoerd worden als groendak zorgen voor de nodige buffering en verdamping.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</li><li>● Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</li><li>● Water dat opgevangen wordt via daken en verhardingen dient zoveel mogelijk op het terrein te infiltreren.</li></ul>

### 3.2.2.2 Kwaliteitsvolle groenvoorziening

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Groene elementen vormen een belangrijk element in de bepaling van de ruimtelijke kwaliteit. Buiten de belevingswaarde die ze verbeteren zijn er ook nog de ecologische aspecten en de belangrijke rol ze spelen voor het milieu en de samenleving.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er kunnen geen bomen geveld worden, andere dan deze voorzien voor het bouwrijp maken van het perceel en voorzien als te rooien in een vergunning. Enkel omwille van veiligheidsredenen kan een uitzondering gemaakt worden na onmiddellijke instemming van een uitvoerend ambtenaar.</li> </ul>

### 3.2.2.3 Woonkwaliteit

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het project dient een maximale woonkwaliteit te realiseren. Duurzaam wonen is vooral comfortabel en gezond wonen. Er zal in het project voldoende aandacht moeten gegeven worden aan thermisch en akoestisch comfort, binnenluchtkwaliteit en toegankelijkheid. Er dient te worden gezocht naar een optimaal evenwicht tussen zonnewinst en maximale daglichttoetreding in de woningen.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De leefruimten en slaapruiden moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken.</li> <li>• Elke woning heeft een eigen toegang tot het openbaar domein via een voordeur.</li> <li>• Kelders kunnen enkel gebruikt worden als berging.</li> <li>• Een buitentrap is niet toegelaten.</li> </ul>

### 3.2.2.4 Parkeren van auto's en fietsen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>In de hedendaagse samenleving is auto- en fietsgebruik essentieel. Het is dan ook vanzelfsprekend dat een woonconcept de noodzakelijke voorzieningen hieromtrent treft.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minstens één inpandige garage is verplicht te voorzien.</li> <li>• Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</li> <li>• Er dient een inpandige bergingruimte voorzien te worden voor minstens 2 fietsen per woning.</li> </ul>

### 3.2.2.5 Duurzaam water gebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het drinkwaterverbruik wordt beperkt door het toepassen van sanitaire toestellen en kranen met beperkte debieten. Alsook het gebruik van regenwater als alternatief wordt toegepast.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle kranen bij sanitaire toestellen verbruiken niet meer dan 6L/min. Ze worden uitgerust met een mousserende kop die voor een groot comfortgevoel zorgt.</li> <li>• Het spoelen van toiletten en de wasmachine dient te gebeuren met regenwater.</li> </ul>

### 3.2.2.6 Duurzaam energiegebruik

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Door optimaal te isoleren dient energiegebruik beperkt te worden.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De woningen worden zoveel mogelijk luchtdicht afgewerkt.</li></ul>

## 3.3 Niet bebouwd gedeelte

### 3.3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Reliëf wijzigingen zijn niet wenselijk.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan behoudens deze die een normale nivellering betekenen tussen de kant van de weg en de toegang tot de woning. Eveneens de overgang tussen de toegang van de woning en de tuin kan een vloeiende overgang bevatten. Bij deze nivellering moet rekening gehouden worden dat de aanpalende gronden geen enkele vorm van overlast kunnen krijgen. Het niveau op de perceelgrens blijft behouden</li></ul>

### 3.3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het is de bedoeling het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk te bewaren.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Een eventueel terras grenzend aan de woning in de achtertuin met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> is toegestaan.</li><li>• Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit (in de voortuin) mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Het resterende gedeelte dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.</li><li>• Maximaal één derde van de voortuin kan verhard worden.</li></ul>

### 3.3.3 Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het groene, open en landelijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De focus ligt op een duurzame inrichting van de ruimte.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inritten naar de kelderverdieping zijn uitgesloten.</li><li>• ingebouwde zwembaden zijn niet mogelijk.</li></ul>

### 3.3.4 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niettegenstaande de oppervlakte van de tuin voldoende groot is mogen voldoende hoge afsluitingen geplaatst worden om de privacy te garanderen.	<p><b>AARD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Draadafsluiting, eventueel met levende groenopvulling voor meer privacy.</li> <li>• Levende haag (mits akkoord van de buur op de gemene grens, anders op 50 cm uit de perceelsgrens).</li> <li>• Afsluitingen in betonplaten hoger dan 40 cm zijn niet toegestaan.</li> <li>• Tuinmuren in hout zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p><b>AFMETINGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open draadafsluitingen en hagen: maximale hoogte 2 meter.</li> <li>• Gesloten draadafsluitingen en hagen in de achtertuin en zijtuin: maximale hoogte 2 meter.</li> <li>• Gesloten draadafsluitingen en hagen in de voortuin: maximale hoogte 1 meter.</li> </ul>

### 3.3.5 Carports of garages in de bouwvrije zijtuinstroken

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de zijdelingse bouwvrije stroken zijn <b>geen</b> carports of garages toegelaten.</li> <li>• Garages dienen inpandig ingericht te worden.</li> </ul>

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

#### Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**Art. 4.7.19. §1.** Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

1° de adviserende instanties, vermeld in artikei 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

#### **Beroepsmogelijkheden**

**Art. 4.7.21. §1.** Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

**Art. 1. §1.** Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn

van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

**Art. 2.** De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

**Rekeningnummer van de provincie inzake de beroepsdossiervergoeding:**

Rekeningnummer: 091-0106007-15 of IBAN: BE83 0910 1060 0715 BIC: GKCCBEBB

Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Verplicht vermelding: RMT-VGN-BB- naam gemeente aanvraag + naam beroepsindiener.

**Verval van de vergunning**

**Art. 4.6.4. §1.** Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval diensgevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning 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.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**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 ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Wim Vandenbroeck  
gemeentesecretaris



Paul Dams  
burgemeester