

Het jaar tweeduizend zesentwintig.  
Op drie maart.

Voor mij, Meester **Karen HAUWAERTS**, notaris met standplaats te Huldenberg, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Karen Hauwaerts", met zetel te 3040 Huldenberg (Huldenberg), Oude Waversebaan 42.

### IS VERSCHENEN:

Gemachtigd bij beslissing van de Gemeenteraad van de Gemeente Huldenberg op 18 december 2025, waarvan het uittreksel ter informatie bij deze akte wordt gevoegd, maar niet wordt gehecht, noch wordt geregistreerd en overgeschreven.

Hier vertegenwoordigd door:

-

-

Hierna genoemd "de verkavelaar".

### I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

#### **Beschrijving van het onroerend goed**

**GEMEENTE HULDENBERG- vierde afdeling- SINT-AGATHA-**

#### **RODE**

Een perceel weiland gelegen te Veeweidestraat gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 0374F2P0000 met een oppervlakte van éénendertig are éénentachtig centiare (31a 81ca).

#### **Oorsprong van eigendom**

Het goed behoort toe aan

+

### II. VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar heeft mij, notaris, gevraagd overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de verkavelingsakte op te maken van het beschreven onroerend goed.

De verkavelaar verklaart dat voor het beschreven onroerend goed een **verkavelingsplan** werd opgemaakt door landmeter-expert de heer LANIN Guillaume, te Neerijse, op drie maart tweeduizend vierentwintig en dat het college van

Eerste blad



Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Huldenberg voor hetzelfde onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afleverde op vijftwintig januari tweeduizend vierentwintig, gekend onder dossiernummer OMV\_2023124219.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden het hoger beschreven onroerend goed te verdelen in volgende afzonderlijke percelen bestemd voor woningbouw of van het hoger beschreven onroerend goed volgende percelen af te splitsen bestemd voor woningbouw:

**GEMEENTE HULDENBERG- vierde afdeling- SINT-AGATHA-**

**RODE**

- **Lot 2**, zijnde een perceel bouwgrond gelegen Veeweidestraat, kadastraal gekend onder sectie C deel van nummer 0374F2P0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zeven are negentig centiare (7a 90ca), met gereserveerd perceelidentificatienummer 24099 C374H2P0000;

- **Lot 3**, zijnde een perceel bouwgrond Veeweidestraat, kadastraal gekend onder sectie C deel van nummer 0374F2P0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zeven are zesennegentig centiare (7a 96ca), met gereserveerd perceelidentificatienummer 24099 C374K2P0000;

- **Lot 4**, zijnde een perceel bouwgrond Veeweidestraat, kadastraal gekend onder sectie C deel van nummer 0374F2P0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van elf are drieënvijftig centiare (11a 53ca), met gereserveerd perceelidentificatienummer 24099 C374L2P0000;.

Zoals deze loten voorkomen op het voormelde verkavelingsplan.

**UIT DE VERKAVELING GESLOTEN:**

- **Lot 1**, zijnde een perceel grond met bunker te Veeweidestraat, kadastraal gekend onder sectie C deel van nummer 0374F2P0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zeven are zeventien centiare (7a 17ca), met gereserveerd perceelidentificatienummer 24099 C374G2P0000;.

- **Lot 5**, zijnde een perceel grond te Veeweidestraat, kadastraal gekend onder sectie C deel van nummer 0374F2P0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van drieënveertig centiare (43ca), met gereserveerd perceelidentificatienummer 24099 C374M2P0000;

Dewelke zal ingenomen worden door het openbaar domein

**Lot 6**, zijnde een zone voor een elektriciteitskabine te Veeweidestraat, kadastraal gekend

onder sectie C deel van nummer 0374F2P0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van éénendertig centiare (31ca), \_\_\_\_\_ met \_\_\_\_\_ gereserveerd perceelidentificatienummer 24099 C374N2P0000;

Voorbehouden voor een elektriciteitskabine

### III. BIJLAGEN

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "ne varietur" te zijn getekend door de verkavelaar en de ondergetekende notaris, en om er integrerend deel van uit te maken, er één geheel mee vormend om samen als authentieke akte te gelden:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Huldenberg op vijftwintig januari tweeduizend vierentwintig, met dossiernummer OMV\_2023124219;

b) het goedgekeurd verkavelingsplan, opgemaakt door landmeter-expert de heer LANIN Guillaume, te Neerijse op drie maart tweeduizend vierentwintig;

c) het attest afgeleverd op twaalf juni tweeduizend vijftwintig door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Huldenberg waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingslasten voldaan heeft.

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, met uitzondering van:

- de wetsbepalingen, die worden vermeld in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

- het verkavelingsplan waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 24099/10147 en dat het sindsdien niet meer werd gewijzigd. Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

- het attest afgeleverd op twaalf juni tweeduizend vijftwintig door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Huldenberg.

Tweede blad



#### **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die samen met het verkavelingsplan één geheel vormen en gehecht zijn aan huidige akte.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Omgevingsvergunningsdecreet of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

#### **V. VERKAVELINGSVOORWAARDEN**

1) De gronden worden overgedragen onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen, en die zowel de verkavelaar als de toekomstige verkrijgers binden.

De toekomstige verkrijgers zullen gehouden zijn alle vigerende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

2) Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep.

3) Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf overgedragen worden, en wel zo dat ze aangezien zullen worden als hadden ze nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn.

De verkavelaar kan nooit aangesproken worden om omheiningen of afsluitingen te plaatsen.

4) Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de verkrijgers.

Derde blad



## **VI. VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS**

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. Elke verkrijger en zijn rechtverkrijgenden is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de nieuwe verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

## **VII. ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn weten, geen erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de onroerende goederen vermelden, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Verder verklaart de verkavelaar dat er geen bijzondere wettige of conventionele erfdienstbaarheden blijken uit vorige eigendomstitels, noch dat er erfdienstbaarheden door zijn tussenkomst of met zijn medewerking op de betrokken goederen werden gevestigd, behoudens hetgeen volgt:

Er wordt een ondergrondse kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid voorzien op lot 4 ten voordele van lot 6 zoals aangeduid in het wit blauw gearceerd op het plan in bijlage met een breedte van 1,00m.

## **VIII. STEDENBOUW**

I. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de verkavelaar op artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet, inzake het verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

II. Ondergetekende notaris heeft de verkavelaar lezing gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en er in het bijzonder op gewezen dat geen van de werken vermeld in voormeld artikel mag worden verricht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

## SLOTVERKLARINGEN

### **Ontslag ambtshalve inschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

### **Afschrift**

Elke koper van een perceel zal evenwel voor het verlijden der akte aankoop in het bezit gesteld te worden van een kopie van onderhavige verdelingsakte.

### **Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

a) De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant zoals hierboven vastgesteld, overeenstemt met de door de wet voorgeschreven stukken.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

### **Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaart de comparant woonst te kiezen in hun hierboven vermelde zetel.

### **Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen**

De comparant erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 van de Organieke Wet Notariaat.

### **Ombudsman**

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekende van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: [www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be).

### **Fiscale volmacht**

De comparant geeft volmacht aan Meester **Karen HAUWAERTS**, Notaris te Huldenberg, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

### **Volmacht verbeterende akte**

De comparant geeft volmacht aan Meester **Karen HAUWAERTS**, Notaris te Huldenberg, elk met macht om alleen te handelen, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie, waarbij

niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

#### **Aanhechting**

Worden aan deze akte gehecht om er één en ondeelbaar geheel mee te vormen: **de omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond, het goedgekeurd verkavelingsplan en het verkoopbaarheidsattest**, welke samen met deze akte door de comparant in aanwezigheid van de notaris toegelicht en ondertekend worden op dezelfde datum en plaats als deze akte. Na ondertekening door de notaris zelf zullen de bijlagen gehecht blijven aan deze akte.

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

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparant is geweest op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via [www.naban.be](http://www.naban.be), hetzij via [www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De comparant verklaart 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 comparant erkent door de notaris te zijn geïnformeerd dat hij een digitale kopie van zijn akte op de website [www.izimi.be](http://www.izimi.be) kan vinden, in zijn digitale persoonlijke kluis.

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

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

#### **WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Huldenberg, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

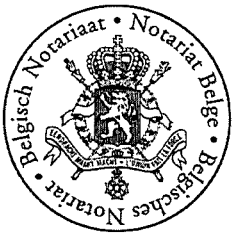
1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 24 februari 2026.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend samen met mij, notaris.

Vierde en laatste  
blad



Volgen de handtekeningen.

Bijlagen: 2

**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.**





HULDENBERG

## Uittreksel uit de notulen van het Schepencollege

Zitting van 12 juni 2025

Aanwezig: Danny Vangoidtsenhoven, Burgemeester  
Rani Van Sever, Philippe Vervoort, Karin Devyver, Herman Depré, Schepenen  
Caroline Peters, Algemeen directeur  
Verontschuldigd: Kamil Muyldermans, Schepen  
Afwezig:

### **Verkavelingsattest voldaan aan de opgelegde voorwaarden, voor de omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond, afgeleverd door het college op 25 januari 2024 (ref.gemeente 2023/6/VK - OMV 2023124219).**

#### **Voorgeschiedenis**

Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 25 januari 2024 zijnde omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel grond afgeleverd aan het gemeente bestuur van Huldenberg, gelegen Veeweidestraat te Huldenberg - Sint-Agatha-Rode, 4e afdeling, sectie C, nrs 374f2.

#### **Juridische gronden**

Decreet Lokaal Bestuur van 22/12/2017, artikel 56, bevoegdheden van het college.  
Artikel 4.2.16.§1, §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15/05/2009.

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

#### **Argumentatie**

In de afgeleverde verkavelingsvergunning werden voorwaarden opgelegd, namelijk dat er voldaan dient te worden aan de voorwaarden/financiële lasten vermeld in de adviezen van de nutsmaatschappijen en het slopen van gebouwen.

Na nazicht werd er vastgesteld dat er aan alle in de verkaveling opgelegde financiële lasten voldaan werd en dat de te slopen gebouwen verwijderd werden.

#### **Besluit**

##### **Artikel 1:**

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Het college bevestigt dat er aan alle opgelegde lasten voldaan werd.

Namens het schepencollege

Caroline Peters  
Algemeen directeur

Danny Vangoidtsenhoven  
Burgemeester

Voor eensluidend uittreksel

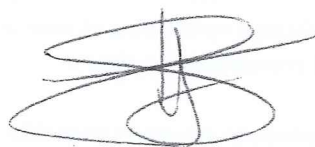
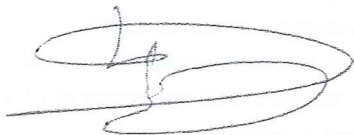
Algemeen directeur

Burgemeester

*De handtekeningen staan op de laatste bladzijde van dit document.*

Getekend "ne varietur" teneinde  
gehecht te blijven aan een akte  
verleden voor notaris Karen  
Hauwaerts, te Huldenberg

(n de dato 3 maart 2026





HULDENBERG

## Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 18 december 2025

Aanwezig: Jef Verbist, Voorzitter  
Danny Vangoidtsenhoven, Burgemeester  
Kamil Muyltermans, Rani Van Sever, Philippe Vervoort, Karin Devyver, Herman Depré, Schepenen  
Katia della Faille de Leverghem, Gerda Vandenplas, Nicole Vanweddungen, Dominik Verhaegen,  
Jeroen Verheyden, Greta Veeckmans, Sofie Pletinckx, Ewoud Van der Auwera, Julie Vandenbossche,  
Ellen Camp, Inge Ronsmans, Sophie Tack, Valérie Tanghe, Raadsleden  
Caroline Peters, Algemeen directeur  
Verontschuldigd: Johan Deconinck, Raadslid  
Afwezig:

### **Verkoop van perceel 24099C0374/00F002 aan de Veeweidestraat in Sint-Agatha-Rode in drie loten bouwgrond: verkavelingsakte**

#### **Voorgeschiedenis**

Het college van burgemeester en schepenen leverde op 25 juni 2025 een verkavelingsattest af voor perceel 24099C0374/00F002 in Sint-Agatha-Rode.

De gemeenteraad besliste op 25 september 2025 om drie loten van het verkavelde perceel 24099C0374/00F002 openbaar te verkopen en gaf het college van burgemeester en schepenen de opdracht het verkoopdossier samen te stellen en een notaris aan te stellen. Het college van schepenen stelde op 2 oktober 2025 notaris Hauwaerts aan om de verkoop te organiseren.

#### **Juridische gronden**

Artikel 40 van het decreet over het lokaal bestuur dat de bevoegdheden van de gemeenteraad bepaalt.

Artikel 4.2.16. van het Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dat zegt dat een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht kan worden nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

#### **Argumentatie**

Om de openbare verkoop van de drie kavels mogelijk te maken is een geregistreerde verkavelingsakte verplicht.

#### **Besluit**

Publieke stemming: Met 18 stemmen voor (Jef Verbist, Danny Vangoidtsenhoven, Kamil Muyltermans, Rani Van Sever, Philippe Vervoort, Karin Devyver, Herman Depré, Katia della Faille de Leverghem, Gerda Vandenplas, Nicole Vanweddungen, Dominik Verhaegen, Jeroen Verheyden, Greta Veeckmans, Sofie Pletinckx, Ewoud Van der Auwera, Julie Vandenbossche, Ellen Camp, Inge Ronsmans), 2 stemmen tegen (Sophie Tack, Valérie Tanghe)

#### **Artikel 1:**

De gemeenteraad keurt het ontwerp voor de verkavelingsakte, opgemaakt door notaris Hauwaerts, goed voor het verkavelen van perceel 24099C0374/00F002 in Sint-Agatha-Rode in drie loten.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Namens de gemeenteraad

Caroline Peters  
Algemeen directeur

Jef Verbist  
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel


Algemeen directeur

Voorzitter


*De handtekeningen staan op de laatste bladzijde van dit document.*

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 22/12/2025 door  
Caroline Anne Peters, Algemeen directeur

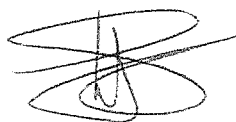
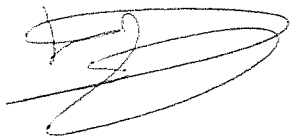


 Elektronisch ondertekend op 22/12/2025 door  
Jef Verbist, Gemeenteraad\_en\_OCMW-  
voorzitter



Getekend "ne varietur" teneinde  
gehecht te blijven aan een akte  
verleden voor notaris Karen  
Hauwaerts, te Huldenberg

(h de dato ...2 maart 2026







HULDENBERG

## Uittreksel uit de notulen van het Schepencollege

Zitting van 25 januari 2024

Aanwezig: Danny Vangoidtsenhoven, Burgemeester - voorzitter  
Kamil Muyldermans, Philippe Vervoort, Luc Robijns, Greta Veeckmans, Schepenen  
Caroline Peters, Algemeen directeur  
Verontschuldigd:  
Afwezig:

### **Omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond 2023/6/VK - OMV 2023124219), gelegen Veeweidestraat te Huldenberg - Sint-Agatha- Rode, 4e afdeling, sectie C, nr 374f2.**

#### **Voorgeschiedenis**

Omgevingsloketnummer: OMV\_2023124219  
Dossiernummer: 2023/6/VK  
Energieprestatienr: 24045 – G - OMV\_2023124219

De aanvraag ingediend door het gemeentebestuur Huldenber met als adres Gemeenteplein 1 te 3040 Huldenberg, werd ingediend op **25 september 2023**  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **20 oktober 2023**.

#### **Feiten en context**

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Veeweidestraat(SAR) te Huldenberg - Sint-Agatha-Rode**, kadastraal bekend: **afdeling 4 sectie C nr. 374F2**

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een grond.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

#### **Juridische gronden**

##### Bevoegdheden van het college:

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 56 §2 en Decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunningsdecreet art. 15

##### Toepassingsreglementen:

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.  
Decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning.

#### **Argumentatie**

Het College van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **19 januari 2024**

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

## **1. PROCEDUREVERLOOP**

Het dossier werd via beveiligde zending ontvangen op 25 september 2023. Er werd geen bijkomende informatie opgevraagd voor dit dossier. Het dossier werd volledig en ontvankelijk verklaard op 20 oktober 2023, tevens de start van de officiële behandelingstermijn.

Het betreft een omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen van gronden. Daardoor volgt de aanvraag de gewone procedure waarbij er een openbaar onderzoek wordt georganiseerd.

## **2. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

### **Gewestplan**

Het projectgebied uit voorliggende aanvraag is volgens het gewestplan Leuven (KB van 7 april 1977, voor deelgemeente Neerijse gewijzigd bij KB van 7 december 1994) gelegen in **woongebied met landelijk karakter**. Hieronder worden de van toepassing zijnde gewestplanvoorschriften samengevat beschreven:

### **Artikel 5.1.0.**

**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

### **Artikel 6.1.2.2.**

**Woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

### **Bijzonder plan van aanleg (BPA) of Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)**

Voorliggende aanvraag maakt geen deel uit van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

### **Verkaveling**

Voorliggende aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

### **Verordeningen**

Volgende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing:

#### **Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen**

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997.
- Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013.
- Verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 08 juli 2005.
- Verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

#### Provinciale stedenbouwkundige verordeningen

- Verordening met betrekking tot het overwelen van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 19 december 2012.
- Verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 12 september 2014.

#### Relevante omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002.

#### Zoneringsgegevens

Volgende zoneringsgegevens zijn relevant voor deze aanvraag:

- Het voorwerp van de aanvraag is volgens het zoneringsplan (bron: VMM, <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>) gelegen binnen collectief geoptimaliseerd buitengebied. Conform de VLAREM-wetgeving zijn er bepaalde voorwaarden verbonden aan de ligging binnen deze zone (m.b.t. de afvoer van hemel- en afvalwater). Deze voorwaarden worden vermeld in afdeling 6.2.2. van VLAREM II en hebben mogelijks gevolgen voor het project uit voorliggende aanvraag. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd via volgende webpagina: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=23941>. Los van de ruimtelijke afweging die in voorliggend advies wordt gemaakt, dient steeds rekening te worden gehouden met de eventuele voorwaarden volgend uit de VLAREM-wetgeving. Indien de VLAREM-wetgeving van toepassing is, zal het project hieraan moeten voldoen, los van deze vergunning gezien.
- Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen binnen een grondwaterwingebied en/of – beschermingszone (<https://www.vmm.be/water/drinkwater/waterwingebieden>).
- De aanvraag is niet getroffen door een buurtweg/voetweg, volgens de Atlas der Buurtwegen
- De aanvraag is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht.

### **3. HISTORIEK**

Binnen het projectgebied zijn er geen relevante voorgaande vergunningen en/of meldingen bekend.

In 2015 werd wel al eens een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor een gelijkaardig project, met name het verkavelen van de projectzone in vier woonkavels. Dit attest is komen te vervallen en gezien de verstreken tijd (> 5 jaar) niet meer relevant voor de verdere behandeling van deze aanvraag.

### **4. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATSEN DE AANVRAAG**

#### Beschrijving van de plaats

Het project uit voorliggende aanvraag heeft betrekking op een goed gelegen aan de gemeenteweg Veeweidestraat, rechts van nr. 49.

Het eigendom is gelegen in een straat met hoofdzakelijk vrijstaande woningen, in een uitgesproken landelijke en groene omgeving, aan de rand van de gemeente Sint-Agatha-Rode, deelgemeente van Huldenberg.

De woningen in de omgeving zijn van verschillende ouderdom en werden opgetrokken in verschillende bouwstijlen.

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40

Het eigendom is een terrein welk momenteel deels in gebruik is als weide. Links vooraan op het perceel bevindt zich een bunker welke deel uitmaakt van de KW-linie. Deze bunker zal behouden blijven. Verder staat er nog een vrijstaande stalling welke dient verwijderd te worden.

Het terrein heeft geen uitgesproken reliëf met zeer grote niveauverschillen. Vanaf de straat helt het terrein eerst een beetje om nadien opnieuw in dalende lijn naar achteren te gaan. Over de breedte volgt deze grotendeels de aflopende helling van de Veeweidestraat van noord naar zuid.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur en de ordening van het gebied gekend.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag bestaat uit twee onderdelen, zijnde de sloop van de bestaande stalling en het verkavelen van het goed in drie woonkavels.

Op het verkavelingsplan worden uiteindelijk 5 loten ingetekend.

Lot 1, met daarop een bestaande (historische) bunker en een oppervlakte van 7a 15 ca, blijft behouden ten behoeve van de bunker. Dit lot wordt geen woonkavel en daarom uit de verkaveling gesloten.

Loten 2 tot 3 worden voorzien als woonkavel en hebben een oppervlakte van respectievelijk 7a 90ca (lot 2), 7a 95ca (lot 3) en 11a 80ca (lot 4).

Lot 5, aan de straatzijde en met een oppervlakte van 40ca, wordt voorzien om gevoegd te worden bij het openbaar domein. Deze wordt dan ook uit de verkaveling gesloten.

#### Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er worden geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten aangevraagd.

#### **5. OPENBAAR ONDERZOEK/RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR(S)**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 mei 2023 tot en met 16 juni 2023. Er werden GEEN bezwaren ingediend.

#### **6. ADVIEZEN**

Op 20 oktober 2023 werd advies gevraagd aan volgende adviesinstanties:

- **Vlaamse Milieumaatschappij (VMM).** Van de VMM werd er geen advies ontvangen binnen de vooropgestelde adviestermijn.

- **Departement Landbouw & Visserij.** Er werd op 30 november 2023 een gunstig advies ontvangen met referentie 2023\_006901\_v1:

*"Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.*

Gemeenteplein 1, 3040 Huldenberg | [www.huldenberg.be](http://www.huldenberg.be) | 02 688 30 40