

dossier : ML/02134-007
VERKAVELINGSAKTE
Bijlagen : 3

REPERTORIUM NR. 2024/4393

Het jaar tweeduizend vierentwintig
In het kantoor op heden, acht mei.
Voor mij, **Meester Jo ABBELOOS**, notaris met standplaats te
Vilvoorde.
Hierna genoemd "**de notaris**".
ZIJN VERSCHENEN:

Hierna samen genoemd "**de verkavelaar**".

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

De verschijnende partij, ook 'comparant' genoemd, verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder.

TOELICHTING VAN DE AKTE — GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling hiervan, alvorens te tekenen. Comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat inzonderheid zijn/haar hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn. De notaris deelt comparant vervolgens mede dat de akte en aangehechte

stukken integraal zullen worden voorgelezen indien hij/zij hieraan de voorkeur geeft, alsook indien hij van oordeel is dat het ontwerp hiervan hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart de verkavelaar dat hij/zij van oordeel is dat hij/zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan heeft ontvangen, dat hij/zij hiervan kennis heeft genomen en op een volledige voorlezing ervan dan ook geen prijs stelt. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het meegedeelde ontwerp zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VERKAVELING

De verkavelaar heeft mij, notaris, verzocht overeenkomstig de artikelen 4.2.15 en 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 de akte van verkaveling op te maken betreffende de hierna beschreven onroerende goederen.

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van de volgende, aan elkaar grenzende onroerende goederen:

STAD VILVOORDE- derde afdeling

1) Een perceel grond gelegen aan de **Groenstraat**, kadastraal bekend volgens titel, sectie G, nummer 473V, met een oppervlakte volgens titel van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0473V P0000**, met een kadastrale oppervlakte van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1,00).

2) Een woonhuis met aanhorigheden en tuin, op en met grond, gelegen **August de Boeckstraat 36**, kadastraal bekend volgens titel, sectie G, nummer 473C, met een oppervlakte volgens meting in titel van één are drieënveertig centiare achtenvijftig tienmilliare (1a 43ca 58tma) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0473G P0000**, met een kadastrale oppervlakte van één are drieënveertig centiare (1a 43ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd en drie euro (€ 1.303,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM



GEBRUIK

De verkavelaar verklaart dat de te verkavelen goederen vrij van gebruik zijn.

VERKAVELINGSPLAN

Met het oog op de verkaveling van voorschreven eigendom werd **één (1) lot voor woningbouw** gecreëerd door de heer Wouter Platteau, landmeter-expert, te Vilvoorde, ingevolge proces-verbaal van opmeting en afpaling van **1 april 2024** welk plan aan onderhavige akte gehecht zal blijven, dat niet wordt aangeboden ter registratie overeenkomstig artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek van Registratierechten en wordt overgeschreven zoals bepaald in artikel 3.30, paragraaf 3 van het burgerlijk wetboek.

Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder **referentienummer 23643/10480** en welk plan sinds de opname in de databank niet is gewijzigd.

Alle geschillen die kunnen oprijzen tussen partijen nopens de meting, afpaling, scheidingslijnen en oppervlakte en alle andere erfdiensbaarheden, zullen oppermachtig opgelost worden door de landmeter-opmaker van voormeld plan, zonder beroep en op kosten van de verloren partij.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig voormeld verkavelingsplan en navermelde verkavelingsvergunning het goed te verkavelen en volgend afzonderlijk lot bestemd voor woningbouw te creëren:

Volgens dit verkavelingsplan wordt het goed verdeeld als volgt:

ENIG LOT UIT DE VERKAVELING

STAD VILVOORDE- derde afdeling

Een perceel bouwgrond geschikt voor gesloten bebouwing, gelegen aan de **Groenstraat**, kadastraal bekend volgens titel, sectie G, nummer 473V, met een oppervlakte van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer **0473V P0000**, met een oppervlakte van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1,00).

OPMERKING

1. Het enig lot uit de verkaveling heeft geen gereserveerd perceelidentificatienummer gekregen aangezien het reeds een eigen kadastrummer heeft.

2. Voormeld naastgelegen woonhuis, gelegen te 1800 Vilvoorde, August de Boeckstraat 36, met perceelnummer 0473G P0000, wordt uit de verkaveling gesloten.

OMGEVINGSVERGUNNING OM TE VERKAVELLEN

Voorschreven goed heeft het voorwerp uitgemaakt van een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Vilvoorde op **13 november 2023** met dossierkenmerk **2023/0012VK**.

VERKAVELINGSATTEST

In toepassing van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd de bevoegde dienst van de stad Vilvoorde van onderhavige verkaveling op de hoogte gebracht.

De stad Vilvoorde heeft het verkavelingsattest bezorgd op **19 maart 2024** dat letterlijk luidt als volgt:

“Geachte

Dit schrijven als attest, conform volgens art. 4.2.16 § 2 van de VCRO, waarbij wordt verklaard dat aan de verkavelingsvoorwaarden van hoger genoemde verkaveling is voldaan. Nadat de verkavelingsakte door de notaris is verleden kan er overgegaan worden tot de vervreemding van de kavel.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief aarzel dan niet ons te contacteren.”

BIJLAGEN

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de hierna vermelde 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) voormelde **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** met vermelding van de stedenbouwkundige voorschriften, verleend door de stad Vilvoorde op **13 november 2023** met dossierkenmerk **2023/0012VK**. (bijlage 1);

b) voormeld **verkavelingsattest** afgeleverd op **19 maart 2024** door het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Vilvoorde waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingsvoorwaarden voldaan heeft. (bijlage 2);

c) het proces-verbaal van opmeting en afpaling opgemaakt door de heer Wouter Platteau, landmeter-expert, te Vilvoorde, van **1 april 2024**. (bijlage 3).

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden

overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid.

II. VERKAVELINGSVOORWAARDEN & BIJZONDERE VOORWAARDEN

1) De gronden worden overgedragen onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in de verkavelingsvergunning 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) De verkrijgers van het enig lot van de verkaveling zullen zelf moeten dragen en betalen, zonder verhaal tegen de eigenaars, elke gebeurlijke verhaalbelasting die zou worden geheven op hun goed.

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

4) De kosten van aanleg der voetpaden en de aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkrijgers of zijn rechtverkrijgenden.

5) Ingeval van vervreemding van een lot uit de verkaveling, zullen de verkrijgers van dit lot bovenop hun koopprijs moeten betalen, tenzij de partijen hiervan onderling afwijken:

a) de kosten, rechten en erelonen van de verkrijgingsakte;

b) de kosten van meting van hun verkregen goed;

c) de kosten van onderhavige verkavelingsakte.

6) De verkrijgers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van één of andere afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorend aan de verkavelaar-verkoper.

7) Bovendien wordt de grond overgedragen in de staat waarin hij zich bevindt, zonder enige vrijwaring voor zichtbare en/of verborgen gebreken aan de grond of de ondergrond, en derhalve zonder enig recht op verhaal tegenover de verkavelaar, die hieromtrent geen enkele verantwoordelijkheid draagt, om welke reden ook. De percelen bouwgrond zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg voor de natuur en de draagkracht van de grond.

De verkrijger zal zich voorafgaandelijk vergewissen van de toestand van de ondergrond en de verkavelaar volledig ontlasten van iedere verantwoordelijkheid in dit verband.

8) De verkrijgers zullen in alle akten houdende overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van hun verkregen goed, evenals in alle huur- of gebruiksovereenkomsten, en in alle akten houdende vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van de bezwaring met hypotheek, moeten doen melding maken van de verplichtingen voortspruitende uit het onroerend statuut en voorwaarden van de verkaveling en deze verplichting eveneens opleggen aan de nieuwe verkrijgers.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

9) Het perceel bouwgrond in onderhavige verkaveling begrepen, heeft de enkele en uitsluitende bestemming van bouwgrond en zal onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen, of publieke wegen, stapelplaatsen van materialen, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een dranksluiterij, bioscoop, politiek lokaal, discobar of elke ongezonde, hinderende of geruchtverspreidende uitbating, op straf van schadeloosstelling en ontbinding der verkoping, onverminderd het recht hetwelk door de verkavelaar uitdrukkelijk wordt voorbehouden elke overtreding te doen staken door alle middelen van recht.

10) De verkrijgers van het lot zijn verder verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes zullen geplaatst worden op gemene grond. De verkrijgers zullen de verplichting hebben aan hun geuur de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen.

De betaling der gemeenheid der afsluiting en/of scheidingsmuurtjes die de verkrijgers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de verkrijgers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verkavelaar alhier.

11) De verkrijgers van de bouwgrond der verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

12) De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van het aan te sluiten perceel. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen zoals televisiedistributie, gas- of telefoonnet.

13) De kosten voor het aanleggen van voetpaden en/of grasbezaaiing evenals het onderhoud van deze grasbezaaiing, zijn ten laste van de verkrijgers van bouwpercelen der verkaveling in evenredigheid van de breedte van hun aangekocht perceel. De verkrijger van een lot van de verkaveling zal zelf en op zijn kosten moeten instaan voor de aanleg van een oprit en/of een toegang tot zijn lot. De aanleg van de oprit en/of de toegang zal moeten gebeuren volgens de voorschriften opgelegd door de overheid.

14) De toekomstige verkrijgers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

15) De aanwezigheid van voorzieningen en kanalisaties in en op de grond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten voordele van alle loten van de verkaveling. De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot zullen daarvoor geen enkele vergoeding van schade kunnen vorderen en zullen te allen tijde de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervanging van de leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen of voor de saneringsinstallatie moeten aanvaarden, met alle desgevallend daarvoor noodzakelijke materialen en voertuigen. In het algemeen zullen de verkrijgers van een lot van de verkaveling toegang moeten verlenen op hun perceel aan de afgevaardigden en werknemers van de verschillende nutsvoorzieningsmaatschappijen en de andere betrokken maatschappijen voor de aanleg, het nazicht, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van hun leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties.

16) Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de verkrijger van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem aangestelde personen. Op de weg mogen geen werken worden uitgevoerd, zoals het vervaardigen van mortel en het storten van zand, stenen of andere materialen.

17) Indien de verkrijger van een lot van de verkaveling de grond voortkomende van door hem uitgevoerde uitgravingen niet gebruikt op zijn perceel, zal hij zelf en op eigen kosten moeten instaan voor het verzetten van de grond overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen. De overtollige grond mag in geen geval worden gestort of achtergelaten op de andere loten van de verkaveling, evenmin als op de weg. Dezelfde principes gelden voor afval.

18) 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.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn weten, **wel** erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels wel erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de onroerende goederen vermelden.

Met betrekking tot het in de akte beschreven eigendom, werden volgende bepalingen aangetroffen in voormelde akte verleden voor notaris Denis

Vander Burght, destijds te Vilvoorde, op 1 juni 1995 die hierna letterlijk worden weergegeven:

“Verkoopster verklaart temeer dat zij geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden aan derden toegestaan heeft en dat er bij haar weten gene de verkochte grond belasten, behoudens diegenen voorkomende uit voormelde akte van Notaris Jean MATTHYS te Vilvoorde van vijf april negentienhonderd achtenveertig, waarin letterlijk bedongen is hetgeen volgt: “Byzondere voorwaarden : Koopers sullen op voorbeschreven goed moeten bouwen binnen en termyn van twee jaar ingaande van heden. Zelfde verplichting zullen zy moete opleggen aan hunnen koopers in geval van voortsverkoop voor het verstryken van gezegde termyn”.

...

De kopers zullen in de plaats gesteld zijn van de verkoopster in de bepalingen hiervoor voor zoveel deze nog van kracht zijn en zonder tussenkomst van de verkoopster, noch verhaal tegen haar'

De verkoper verklaart dat tegenwoordig geen bouwverplichting bestaat.”

De toekomstige eigenaars en houders van een zakelijk recht worden in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de comparante die uit bepalingen voortvloeien. De loutere aanhaling van de erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden kan evenwel geen rechten creëren voor derden, indien deze erfdienstbaarheden thans niet meer zouden bestaan, bijvoorbeeld ingevolge verjaring.

III. ADMINISTRATIEVE VERPLICHTINGEN BETREFFENDE HET ENIG LOT VAN DE VERKAVELING

a) Stedenbouwkundige inlichtingen

i) Algemeen

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning voor een nieuwe verkaveling 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 een nieuwe verkaveling 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 een verkaveling te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de bijstelling van de omgevingsvergunning voor een verkaveling.

ii) Verklaringen verkavelaar

De verkavelaar verklaart :

- 1) **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

2) dat het goed **deel uitmaakt** van een **goedgekeurde en niet vervallen verkaveling**, zoals hiervoor vermeld.

3) dat er hem voor het hierboven beschreven goed **geen onteigeningsbesluit** werd betekend, noch een rooilijnaanpassing, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening of, rooilijnwijziging.

4) dat er hem thans met betrekking tot het hierboven beschreven goed **geen** voorontwerp of ontwerp van lijst van de **voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten** werd betekend, noch een Besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat hij evenmin kennis heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

iii) Informatieplicht van de notaris

De Stad Vilvoorde beschikt over een goedgekeurd vergunningenregister en plannenregister.

Dienvolgens verklaart ondergetekende geassocieerde notarisminuuthouder dat:

- er voor voorschreven onroerend goed **geen** stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt;

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorbeschreven onroerend goed de volgende is: **woongebieden**

- het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

- voorbeschreven onroerend goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- voor voormeld goed **een niet-vervallen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, namelijk degene die het voorwerp uitmaakt van onderhavige akte, zie voormeld;

- voormeld goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (artikel 5.2.1, 1 §1, eerste lid, punt 7 VCRO).

De verkavelaar verklaart dat hij de stedenbouwkundige inlichtingen heeft ontvangen die op **28 februari 2024** voor voorschreven goed werden verleend, hetzij minder dan één jaar vóór heden.

iv) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag verrichten. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht echter vervangen door een meldingsplicht.

b) Bodemattest

1. De verkavelaar verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicogrund** is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd is of geweest is, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De verkavelaar verklaart eveneens dat hij **geen kennis** heeft van **verontreiniging** van de bodem van het bij deze verkavelde onroerend goed die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, **behoudens wat volgt**.

2. De verkavelaar legt het meest recent afgeleverde bodemattest voor of bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van de meest recent afgeleverde bodemattest.

De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op **19 september 2022** luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak kan PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 19.09.2022"

3. De verkavelaar verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan

berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, **behoudens** wat volgt: volgens een opzoeking in ActaMaps is **het goed gelegen in een PFAS zone van 500 meter rond de site ‘Olmstraat 125: voormalige papierfabriek/ leerlooierij en voormalige productiehal van verven en lakke’, met no regret-maatregelen.**

4. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten werden nageleefd.

c) Overstromingsgevoelig gebied – Risicozones overstromingen

1. Overstromingsgevoelig gebied

In uitvoering van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018, deelt de instrumenterende notaris de koper mede, dat het bij deze verkochte onroerend goed:

- **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering: pluviaal (door hevige neerslag)
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone
- **niet** gelegen is in een signaalgebied
- **P-score** (overstromingskans voor het perceel): **B heeft (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)**
- **G-score** (overstromingskans voor het gebouw): **ONBEKEND**

2. Risicozones overstroming

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris, op basis van een raadpleging van de kaart met de risicozones bekendgemaakt op de website www.waterinfo.be/watertoets, dat het verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

d) Onroerend erfgoed

De verkavelaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende geassocieerd notaris heeft verschijner geweest op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet.

5) Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkavelaar verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het

behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

IV. SLOTVERKLARINGEN

1. Tot uitvoering van deze doet de verkavelaar **woonstkeuze** op zijn huidige woonplaats.
 2. **Recht op geschriften:** recht van **honderd euro** (€ 100,00) betaald op aangifte door de minuuthoudende notaris.
 3. De instrumenterende notaris bevestigt dat de **identiteit** van comparant hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen (identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister). Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van comparant overeenkomt met hierboven opgenomen vermelding. Het nationaal nummer werd vermeld met de uitdrukkelijke toestemming van betrokkene.
 4. De verkavelaar erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.
 5. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, al.1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
 6. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van comparant toegelicht.
 7. De verkavelaar bevestigt dat de instrumenterende notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Hij verklaart dus het voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor henzelf als voor hun rechtsopvolgers.
 8. De verkavelaar erkent dat de werkende notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hem moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.
- De verkavelaar heeft hierop verklaard dat zich hier volgens hem geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat hij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Vilvoorde.

En na gedane lezing, heeft de verkavelaar met mij, notaris,
getekend volgen de handtekeningen

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Vera Boudry (Signature)
Datum: 2023.11.16 12:33:17 CET
Functie: De algemeen directeur
Locatie: VILVOORDE

Ondertekend door Barbara de Bakker (Signature)
Datum: 2023.11.17 10:54:03 CET
Functie: Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke
ordening, milieu en natuur
Locatie: VILVOORDE

De algemeen directeur

Namens de burgemeester
opdracht van 8 april 2019
Schepen voor mobiliteit, ruimtelijke ordening,
milieu en natuur

Referentie omgevingsloket: OMV_2023093386
Referentie gemeente: 2023/0012VK
Projectnaam omgevingsloket: Groenstraat - A. de Boeckstraat
Projectnaam gemeente: Het verkavelen van een kadastraal perceel
Ligging: Groenstraat (158)

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van PLANEX NV gevestigd te Blondieauststraat (Etienne) 29/0.1 te 1800 Vilvoorde werd voorwaardelijk verleend door het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 13 NOVEMBER 2023 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen levert de **voorwaardelijke vergunning** af op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de website van de stad Vilvoorde (<https://www.vilvoorde.be/openbaaronderzoek>) gedurende 30 dagen vanaf de dag na de aanplakking van de bekendmaking.

Dossiernummer: 2023/0012VK

Referentie omgevingsloket: OMV_2023093386

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door PLANEX NV gevestigd te Blondieaustraat (Etienne) 29/0.1 te 1800 Vilvoorde, werd ingediend op 5 juli 2023

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 augustus 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Groenstraat (158), kadastraal bekend: afdeling 3 sectie G nr. 473V

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een kadastraal perceel.
De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden.

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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan Koninklijk besluit houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (origineel gewestplan) goedgekeurd op 7 maart 1977

bestemmingen: woongebieden

De 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.

aanvullende voorschriften gp 25 : art. 8, punt 1 (bruinomrand)

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de goedgekeurde niet vervallen verkaveling

Overeenstemming met dit plan

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant
- Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (23088_1980_1030) voor stedenbouwkundig attest nr.1 - goedgekeurd op 24/01/1980.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Met voorliggende aanvraag beoogt men het verkavelen van een kadastraal perceel. Het kadastraal perceel is gelegen aan de Groenstraat in de wijk Far-West op +/- 800 m in vogelvlucht van het stadscentrum. De wijk Far-West is gelegen ten noordoosten van het centrum en is één van de nieuwe (arbeiders)woonwijken die zich ontwikkelden in de loop van de twintigste eeuw ten gevolge van de toenemende industrialisatie in Vilvoorde. Het zuidelijke deel wordt ingenomen door het Maurits Duchéhof, een tuinwijk aangelegd vanaf het begin van de jaren 1920 door de toenmalige huisvestingsmaatschappij De Vilvoordse Haard. Het noordelijke deel vormt een woonuitbreiding uit het derde en het vierde kwart van de twintigste eeuw en wordt vooral gekarakteriseerd door homogeen bebouwde straten met eenvoudige bel-etagewoningen van drie bouwlagen en eengezinswoningen van twee traveeën en twee bouwlagen met garage op de begane grond.

Het metingsplan vermeldt een kadastraal perceel met een breedte aan de straat van +/- 7.08 m en een diepte van +/- 30 m - gemeten in de lengteas van het perceel. Het perceel is vrij onregelmatig.

Links en rechts wordt het perceel geflankeerd door telkens een scheidingsmuur van de respectievelijke aanpalende woningen.

Ter rechter zijde – August de Boeckstraat 36 - bevindt zich een gebouw/woning met een hoofdgebouw omvattende twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak. Bouwdiepte hoofdgebouw 12.25 m – kroonlijsthoogte 6.67 m. Aansluitend bevindt zich een bijgebouw met een diepte van 4.52 m. Totale bouwdiepte gelijkvloers 16.77 m.

Aan de linker zijde – Groenstraat 156 – bevindt zich een gebouw/woning met een hoofdgebouw omvattende twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak. Bouwdiepte hoofdgebouw – 8.84 m – kroonlijsthoogte 6.65 m. Aansluitend een gelijkvloers bijgebouw. Totale bouwdiepte gelijkvloers 15.00 m.

Het voorgelegd verkavelingsplan/plan gabarit vermeldt deze kavel met een perceelsbreed bouwvak – +/- breedte 7.00 m. Een bouwvak voor het hoofdgebouw – met een diepte van max. 12.00 m en een kroonlijsthoogte van 9.00 m (drie bouwlagen). Aansluitend een gelijkvloers bijgebouw met een diepte van max. 3.00 m. Een zadeldak met een helling van 45° wordt voorgesteld.

De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften bepalen o.m.:

- Bouwdiepte gelijkvloers: max 15.00 m
- Bouwdiepte hoger gelegen verdiepingen: max: 12.00 m.
- Dakhelling tussen 0° en 45°;
- Enkel een ééngezinswoning is toegelaten;
- Zorgwoning toegelaten;
- Maximaal 3 woonlagen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden voorzien zonder verblijfsruimten.
- Verhardingen: volgens vrijstellingsbesluit;
- Gevelmaterialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2023 t.e.m. 17 september 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

- Op 9 augustus 2023 werd advies gevraagd aan Openbaar domein en Mobiliteit

6. Project-MER

///

7. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

Planologische bestemming en bijhorende voorschriften

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in woongebied met aanvullende voorschriften GP 25 art. 8.1;

Overwegende dat in dit gebied de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met de planologische bestemming en voorschriften/ afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat het voorgestelde in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt geen nieuwe wegenis voorzien. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft ingrepen die mogelijks een effect hebben op het watersysteem.

Er moet bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voorstedenbouwkundige handelingen voor projecten binnen het plangebied echter voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 5 juli 2013 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 11 september 2014 door het voorzien van een correct gedimensioneerde hemelwaterput en infiltratievoorziening.

Mits hieraan wordt voldaan, wordt er geen significant negatief effect verwacht. Bijgevolg is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid. De aanvraag is wat betreft de watertoets aanvaardbaar.

Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening is bijgevolg niet vereist.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel is in zijn bestaande toestand onbebouwd. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat is opgenomen in het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed. Gelet op de ligging en de oppervlakte van het projectgebied is een archeologienota niet vereist.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag dient niet te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod gezien de aanvraag geen werken omvat die vallen onder artikel 4.1.8 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO 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 hoofdzakelijk gekenmerkt door gebouwen met een residentiële functie. Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in een woonzone. Het voorstel tot verkaveling is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Gelet op de specifieke schaal aan bebouwing zal geen noemenswaardige hinder op vlak van mobiliteit te verwachten zijn.

Schaal

Voorgestelde schaal aan bebouwing is niet verenigbaar in de omgeving. Het voorstel tot het bouwen van een hoofdgebouw omvattende drie bouwlagen met zadeldak overstijgt de feitelijke bouwhoogten in de omgeving. De feitelijke bouwhoogten gaan van twee bouwlagen met zadeldak tot drie bouwlagen met zadeldak. O.a. als voorwaarde bij een eventuele omgevingsvergunning zal dan ook de keuze worden gelaten om ofwel drie bouwlagen (kroonlijsthoogte max. 9.00m) met plat dak te voorzien of twee bouwlagen met zadeldak.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de onmiddellijke omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag omvat geen geïnventariseerd onroerend erfgoed.

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorliggende aanvraag veroorzaakt geen negatieve gevolgen inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de algemene veiligheid.

Resultaten Openbaar Onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2023 tot en met 17 september 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van het volgend advies en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van Openbaar domein en Mobiliteit afgeleverd op 13 augustus 2023 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Gelet op voorgaande motivatie geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een **voorwaardelijk gunstig** advies

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De ondergrondse constructies dienen waterdicht en waterbestendig te zijn. Er worden enkel privéwaterafvoeren naar het openbaar domein toegestaan op een diepte van 80 cm ten opzichte van het aanwezige voetpad. Afvoeren op een grotere diepte moeten voorzien zijn van een particuliere pompinstallatie;
- Als een inpandige garage voorzien wordt, moet deze aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd worden op de gelijkvloerse verdieping, zodat de locatie van de bestaande inrit behouden blijft en de inrichting van het openbaar domein, inclusief inplanting van de openbare verlichting, eveneens behouden blijft;
- Het vloerpeil van een inpandige garage moet optimaal aansluiten op het hoogtepeil van het aanwezige voetpad met een maximaal hoogteverschil van 2 cm ter hoogte van de rooilijn, in

- afwijking van het op de plannen vooropgesteld vloerpeil voor de rest van de gelijkvloerse verdieping (+/- 20 cm boven voetpadpeil);
- Een ondergrondse garage wordt niet toegestaan;
 - Een eventuele kelderverdieping moet volledig waterdicht en waterbestendig zijn;
 - De voorgevelmuur die langs de rooilijn wordt opgetrokken moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 2.00m zodat er zonder gevaar voor het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte - art. 2.2.1.3 – stedenbouwkundige verordening;
 - Alle kosten voor uitbreiding/aansluiting van nutsleidingen zijn voor rekening van de aanvrager;
 - De goedgekeurde aangepaste verkavelingsvoorschriften te respecteren.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en het advies zoals opgebouwd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

Het getekend advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar is toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

BESLUIT IN ZITTING VAN 13 NOVEMBER 2023

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist in de zitting van **13 november 2023** de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Wouter Platteau namens PLANEX NV gevestigd te Blondieaustraat (Etienne) 29/0.1 te 1800 Vilvoorde, voor **het verkavelen van een kadastraal perceel**, gelegen Groenstraat (158); 1800 Vilvoorde (kadastraal gekend als afdeling 3 sectie G nr. 473V) **voorwaardelijk te vergunnen**.

De plannen gevoegd als bijlagen bij dit besluit maken er een integraal deel van uit.

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De ondergrondse constructies dienen waterdicht en waterbestendig te zijn. Er worden enkel privéwaterafvoeren naar het openbaar domein toegestaan op een diepte van 80 cm ten opzichte van het aanwezige voetpad. Afvoeren op een grotere diepte moeten voorzien zijn van een particuliere pompinstallatie;
- Als een inpandige garage voorzien wordt, moet deze aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd worden op de gelijkvloerse verdieping, zodat de locatie van de bestaande inrit behouden blijft en de inrichting van het openbaar domein, inclusief inplanting van de openbare verlichting, eveneens behouden blijft;
- Het vloerpeil van een inpandige garage moet optimaal aansluiten op het hoogtepeil van het aanwezige voetpad met een maximaal hoogteverschil van 2 cm ter hoogte van de rooilijn, in

- afwijking van het op de plannen vooropgesteld vloerpeil voor de rest van de gelijkvloerse verdieping (+/- 20 cm boven voetpadpeil);
- Een ondergrondse garage wordt niet toegestaan;
 - Een eventuele kelderverdieping moet volledig waterdicht en waterbestendig zijn;
 - De voorgevelmuur die langs de rooilijn wordt opgetrokken moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 2.00m zodat er zonder gevaar voor het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte - art. 2.2.1.3 – stedenbouwkundige verordening;
 - Alle kosten voor uitbreiding/aansluiting van nutsleidingen zijn voor rekening van de aanvrager;
 - De goedgekeurde aangepaste verkavelingsvoorschriften te respecteren.

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn

onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

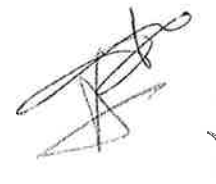
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.



§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

RICHTLIJNEN VOOR DE AANPLAKKING

Op 13 november 2023 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele A2-affiche ontvangt u per post. Deze dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket

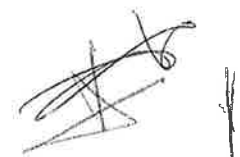
U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst ruimtelijke ordening en/of milieu van de gemeente.



Verslag van de omgevingsambtenaar

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2023093386

Dossiernummer gemeente: 2023/0012VK

Ondertekening

De omgevingsambtenaar, Frans Mercelis, opgesteld op 3 november 2023.

Ondertekend door Frans Mercelis (Signature)
Datum: 2023.11.03 14:42:07 CET
Functie: Omgevingsambtenaar
Locatie: VILVOORDE

De stad Vilvoorde heeft op 5 juli 2023 een omgevingsvergunning ontvangen voor het verkavelen van een kadastraal perceel. De aanvraag werd op 9 augustus 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.

Gegevens van de aanvrager

PLANEX NV gevestigd te Blondieaustraat (Etienne) 29/0.1 te 1800 Vilvoorde

Gegevens van de ligging

Administratieve ligging: Groenstraat (158)

Kadastrale ligging: afdeling 3 sectie G nr. 473V

Verslag

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan Koninklijk besluit houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (origineel gewestplan) goedgekeurd op 7 maart 1977

bestemmingen: woongebieden

De 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.

aanvullende voorschriften gp 25 : art. 8, punt 1 (bruinomrand)

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

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de goedgekeurde niet vervallen verkaveling

Overeenstemming met dit plan

Niet van toepassing.



Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer
- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant
- Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (23088_1980_1030) voor stedenbouwkundig attest nr.1 - goedgekeurd op 24/01/1980.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Met voorliggende aanvraag beoogt men het verkavelen van een kadastraal perceel. Het kadastraal perceel is gelegen aan de Groenstraat in de wijk Far-West op +/- 800 m in vogelvlucht van het stadscentrum. De wijk Far-West is gelegen ten noordoosten van het centrum en is één van de nieuwe (arbeiders)woonwijken die zich ontwikkelden in de loop van de twintigste eeuw ten gevolge van de toenemende industrialisatie in Vilvoorde. Het zuidelijke deel wordt ingenomen door het Maurits Duchéhof, een tuinwijk aangelegd vanaf het begin van de jaren 1920 door de toenmalige huisvestingsmaatschappij De Vilvoordse Haard. Het noordelijke deel vormt een woonuitbreiding uit het derde en het vierde kwart van de twintigste eeuw en wordt vooral gekarakteriseerd door homogeen bebouwde straten met eenvoudige bel-etagewoningen van drie bouwlagen en eengezinswoningen van twee traveeën en twee bouwlagen met garage op de begane grond.

Het metingsplan vermeldt een kadastraal perceel met een breedte aan de straat van +/- 7.08 m en een diepte van +/- 30 m - gemeten in de lengteas van het perceel. Het perceel is vrij onregelmatig.

Links en rechts wordt het perceel geflankeerd door telkens een scheidingsmuur van de respectievelijke aanpalende woningen.

Ter rechter zijde – August de Boeckstraat 36 - bevindt zich een gebouw/woning met een hoofdgebouw omvattende twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak. Bouwdiepte hoofdgebouw 12.25 m – kroonlijsthoogte 6.67 m. Aansluitend bevindt zich een bijgebouw met een diepte van 4.52 m. Totale bouwdiepte gelijkvloers 16.77 m.

Aan de linker zijde – Groenstraat 156 – bevindt zich een gebouw/woning met een hoofdgebouw omvattende twee bouwlagen en voorzien van een zadeldak. Bouwdiepte hoofdgebouw – 8.84 m – kroonlijsthoogte 6.65 m. Aansluitend een gelijkvloers bijgebouw. Totale bouwdiepte gelijkvloers 15.00 m.

Het voorgelegd verkavelingsplan/plan gabarit vermeldt deze kavel met een perceelsbreed bouwvak – +/- breedte 7.00 m. Een bouwvak voor het hoofdgebouw – met een diepte van max. 12.00 m en een

kroonlijsthoogte van 9.00 m (drie bouwlagen). Aansluitend een gelijkvloers bijgebouw met een diepte van max. 3.00 m. Een zadeldak met een helling van 45° wordt voorgesteld.

De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften bepalen o.m.:

- Bouwdiepte gelijkvloers: max 15.00 m
- Bouwdiepte hoger gelegen verdiepingen: max: 12.00 m.
- Dakhelling tussen 0° en 45°;
- Enkel een ééngezinswoning is toegelaten;
- Zorgwoning toegelaten;
- Maximaal 3 woonlagen. Ondergronds kan een extra bouwlaag worden voorzien zonder verblijfsruimten.
- Verhardingen: volgens vrijstellingsbesluit;
- Gevelmaterialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2023 t.e.m. 17 september 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

- Op 9 augustus 2023 werd advies gevraagd aan Openbaar domein en Mobiliteit

6. Project-MER

///

7. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

Planologische bestemming en bijhorende voorschriften

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in woongebied met aanvullende voorschriften GP 25 art. 8.1;

Overwegende dat in dit gebied de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met de planologische bestemming en voorschriften/ afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat het voorgestelde in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan.



Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt geen nieuwe wegenis voorzien. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft ingrepen die mogelijks een effect hebben op het watersysteem.

Er moet bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voorstedenbouwkundige handelingen voor projecten binnen het plangebied echter voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 5 juli 2013 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 11 september 2014 door het voorzien van een correct gedimensioneerde hemelwaterput en infiltratievoorziening.

Mits hieraan wordt voldaan, wordt er geen significant negatief effect verwacht. Bijgevolg is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid. De aanvraag is wat betreft de watertoets aanvaardbaar.

Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening is bijgevolg niet vereist.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel is in zijn bestaande toestand onbebouwd. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat is opgenomen in het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed. Gelet op de ligging en de oppervlakte van het projectgebied is een archeologienota niet vereist.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag dient niet te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod gezien de aanvraag geen werken omvat die vallen onder artikel 4.1.8 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO 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 hoofdzakelijk gekenmerkt door gebouwen met een residentiële functie. Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in een woonzone. Het voorstel tot verkaveling is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Gelet op de specifieke schaal aan bebouwing zal geen noemenswaardige hinder op vlak van mobiliteit te verwachten zijn.

Schaal

Voorgestelde schaal aan bebouwing is niet verenigbaar in de omgeving. Het voorstel tot het bouwen van een hoofdgebouw omvattende drie bouwlagen met zadeldak overstijgt de feitelijke bouwhoogten in de omgeving. De feitelijke bouwhoogten gaan van twee bouwlagen met zadeldak tot drie bouwlagen met zadeldak. O.a. als voorwaarde bij een eventuele omgevingsvergunning zal dan ook de keuze worden gelaten om ofwel drie bouwlagen (kroonlijsthoogte max. 9.00m) met plat dak te voorzien of twee bouwlagen met zadeldak.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de onmiddellijke omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag omvat geen geïnventariseerd onroerend erfgoed.

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorliggende aanvraag veroorzaakt geen negatieve gevolgen inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en de algemene veiligheid.

Resultaten Openbaar Onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2023 tot en met 17 september 2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van het volgend advies en beoordeeld deze als volgt:

- Het advies van Openbaar domein en Mobiliteit afgeleverd op 13 augustus 2023 is voorwaardelijk gunstig.



Besluit advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Gelet op voorgaande motivatie geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een **voorwaardelijk gunstig** advies

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De ondergrondse constructies dienen waterdicht en waterbestendig te zijn. Er worden enkel privéwaterafvoeren naar het openbaar domein toegestaan op een diepte van 80 cm ten opzichte van het aanwezige voetpad. Afvoeren op een grotere diepte moeten voorzien zijn van een particuliere pompinstallatie;
- Als een inpandige garage voorzien wordt, moet deze aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd worden op de gelijkvloerse verdieping, zodat de locatie van de bestaande inrit behouden blijft en de inrichting van het openbaar domein, inclusief inplanting van de openbare verlichting, eveneens behouden blijft;
- Het vloerpeil van een inpandige garage moet optimaal aansluiten op het hoogstepeil van het aanwezige voetpad met een maximaal hoogteverschil van 2 cm ter hoogte van de rooilijn, in afwijking van het op de plannen vooropgesteld vloerpeil voor de rest van de gelijkvloerse verdieping (+/- 20 cm boven voetpadpeil);
- Een ondergrondse garage wordt niet toegestaan;
- Een eventuele kelderverdieping moet volledig waterdicht en waterbestendig zijn;
- De voorgevelmuur die langs de rooilijn wordt opgetrokken moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 2.00m zodat er zonder gevaar voor het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte - art. 2.2.1.3 – stedenbouwkundige verordening;
- Alle kosten voor uitbreiding/aansluiting van nutsleidingen zijn voor rekening van de aanvrager;
- De goedgekeurde aangepaste verkavelingsvoorschriften te respecteren.

Goedgekeurde verkavelingsvoorschriften

Referentie omgevingsloket: OMV_2023093386
Referentie gemeente: 2023/0012VK
Projectnaam omgevingsloket: Groenstraat - A. de Boeckstraat
Projectnaam gemeente: Het verkavelen van een kadastraal perceel
Ligging: Groenstraat (158)

Algemene voorschriften:

<u>Aard</u>	<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Openbaar domein	Het openbaar domein kan onder geen enkele voorwaarde benut worden voor privaatief gebruik.	Het openbaar domein kan onder geen enkele voorwaarde benut worden voor privaatief gebruik.

Specifieke voorschriften:

loten: Kavel 1

Bovenliggende aard: Gebouw

Inplanting

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Zie verkavelingsplan	Het verkavelingsplan geeft het bouwvak weer van de bebouwbare zone. De voorbouwlijn ligt op de rooilijn.

Volume

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Het bouwvolume wordt begrensd door de maximale bouwdiepte en bouwbreedte, de maximale bouwhoogte en de maximale dakhelling zoals deze hierna worden beschreven.	Maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m en 12 m voor de hoger gelegen verdiepingen. Gabarit van de gebouw wordt vastgelegd door maximum drie bouwlagen met plat dak of Maximum twee bouwlagen met zadeldak.



Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Het ontwerp is in harmonie met het straatbeeld.	Bij zadeldak: Nok evenwijdig aan voorbouwlijn. Hoogte is resultaat van kroonlijsthoogte en bouwdiepte hoofdgebouw.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Standaardhoogte met normale bouwlagen.	Vloeit voort uit voorschriften "Volume" – zie hoger.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Er worden twee mogelijke dakvormen voorgesteld al naar gelang het aantal bouwlagen.	Gabarit van de gebouw wordt vastgelegd door maximum drie bouwlagen met plat dak of Maximum twee bouwlagen met zadeldak. Bij zadeldak dakhelling tussen maximum 45°. Bescheiden dakkapellen zijn toegestaan: min. 1.00 m verwijderd van zijdelingse perceelsgrenzen – vrije hoogte vloer/plafond max. 2.20 m.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene en open karakter van de verkaveling te bewaren.	Een terras aanpalend aan achtergevel mag een maximale oppervlakte van 30 m ² hebben.

Overige bepalingen: garages/poort / fietsenstallingen/voorgevelmuur

Toelichting	Voorschrift
De mobiliteitsverordening is van toepassing.	Zie mobiliteitsverordening: (breedte garagepoortopening max. 1/3 van gevelbreedte !!) https://www.vilvoorde.be/file/download/12948/9255B99A83D3043169FDF577C4819590 Als een inpandige garage voorzien wordt, moet deze aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd worden op de gelijkvloerse verdieping, zodat de locatie van de bestaande inrit behouden blijft en de inrichting van het openbaar domein, inclusief inplanting van de openbare verlichting, eveneens behouden blijft;

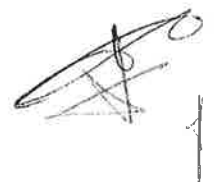
Voorgevelmuur:	De voorgevelmuur die langs de rooilijn wordt opgetrokken moet onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 2.00m zodat er zonder gevaar voor het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte - art. 2.2.1.3 – stedenbouwkundige verordening.
----------------	--

Afsluitingen op de perceelsgrens

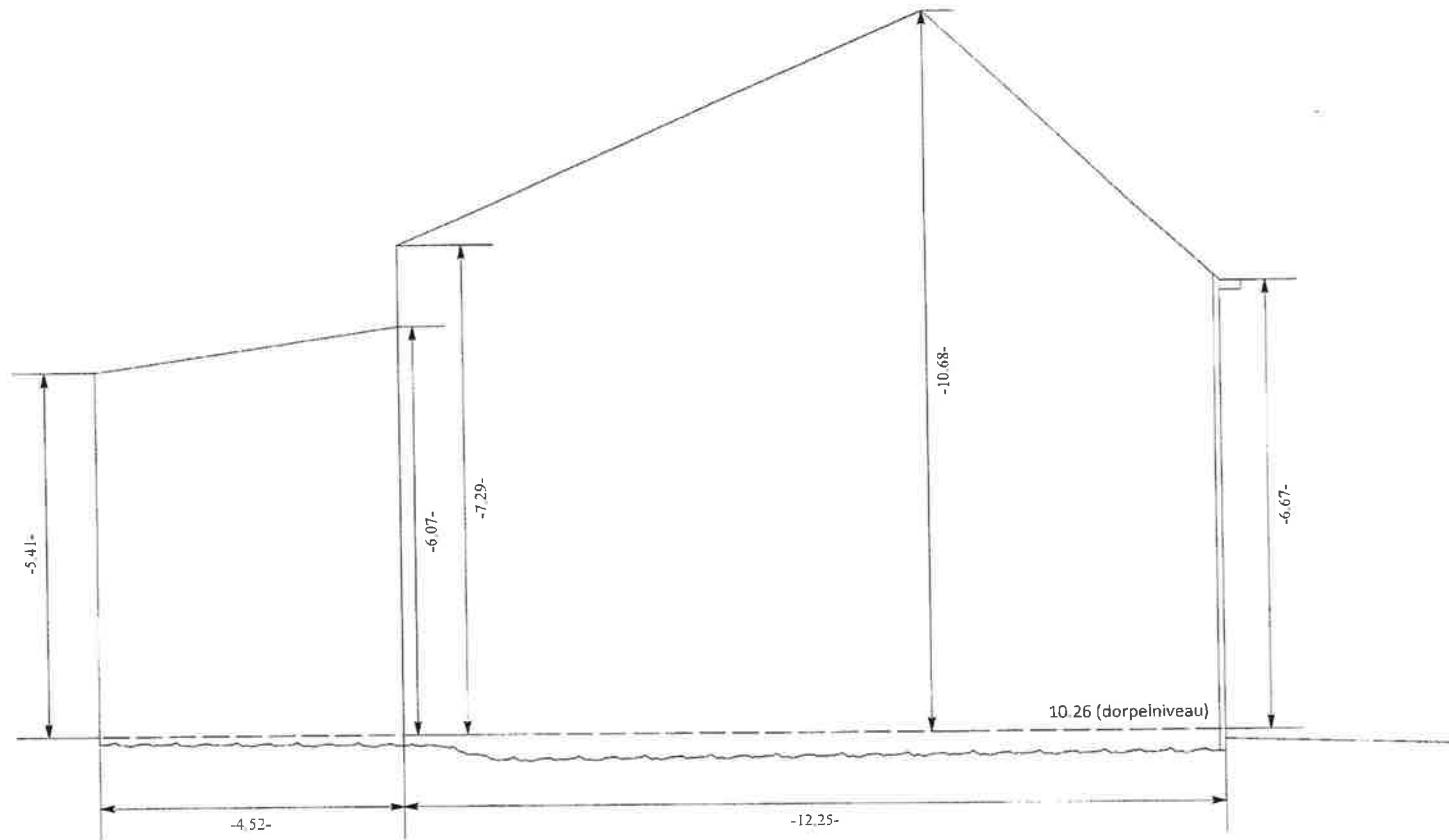
Toelichting	Voorschrift
Materiaal: metselwerk of hout	Op de gemene perceelsgrens achter de gekoppelde woningen kan een tuinmuur voorzien worden in identiek metselwerk als deze van het hoofdgebouw, met een lengte van 3m en hoogte 2m, om de privacy te bewaren. Overige afsluitingen volgens het vrijstellingsbesluit.

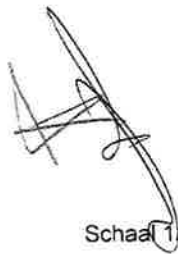
Tuinberging

Toelichting	Voorschrift
Volume/oppervlakte/materiaal	Enkel wat wordt vrijgesteld volgens het vrijstellingsbesluit en bepalingen volgens de stedenbouwkundige verordening



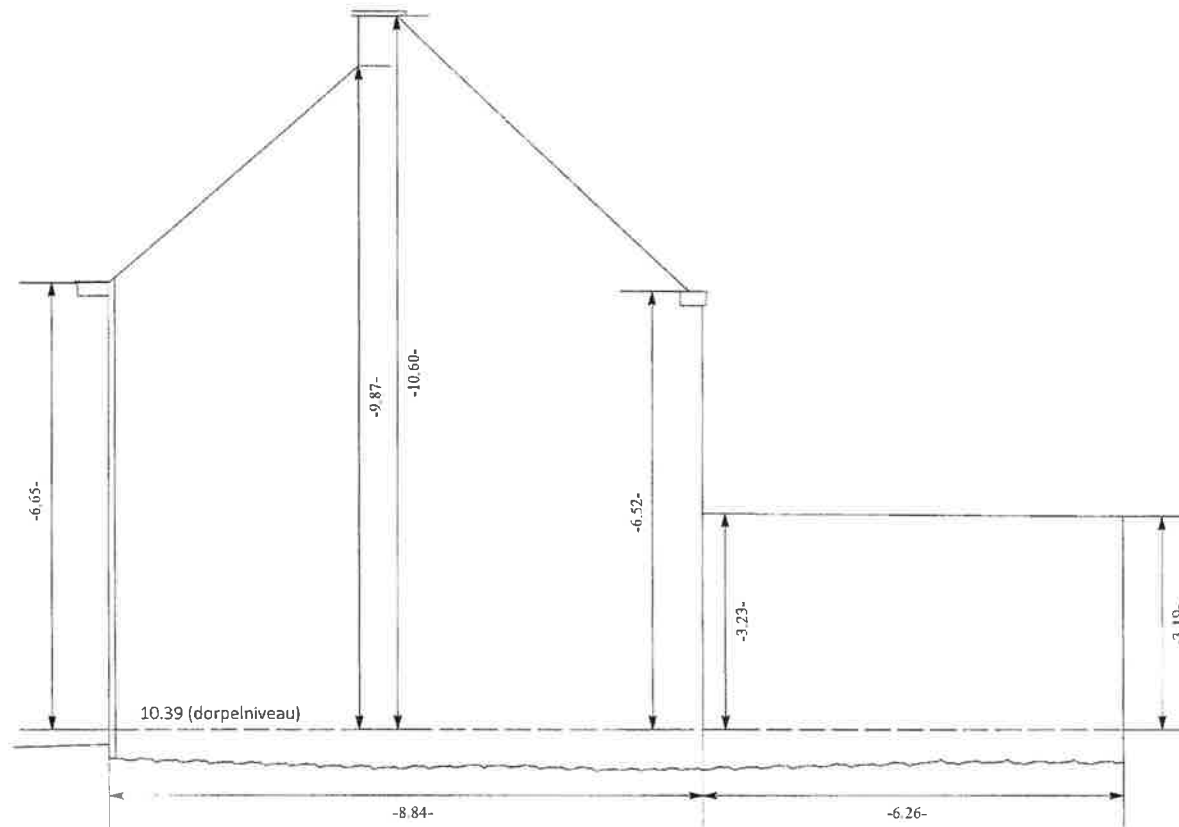
Profiel woning nr 36




Schaafl 1/100



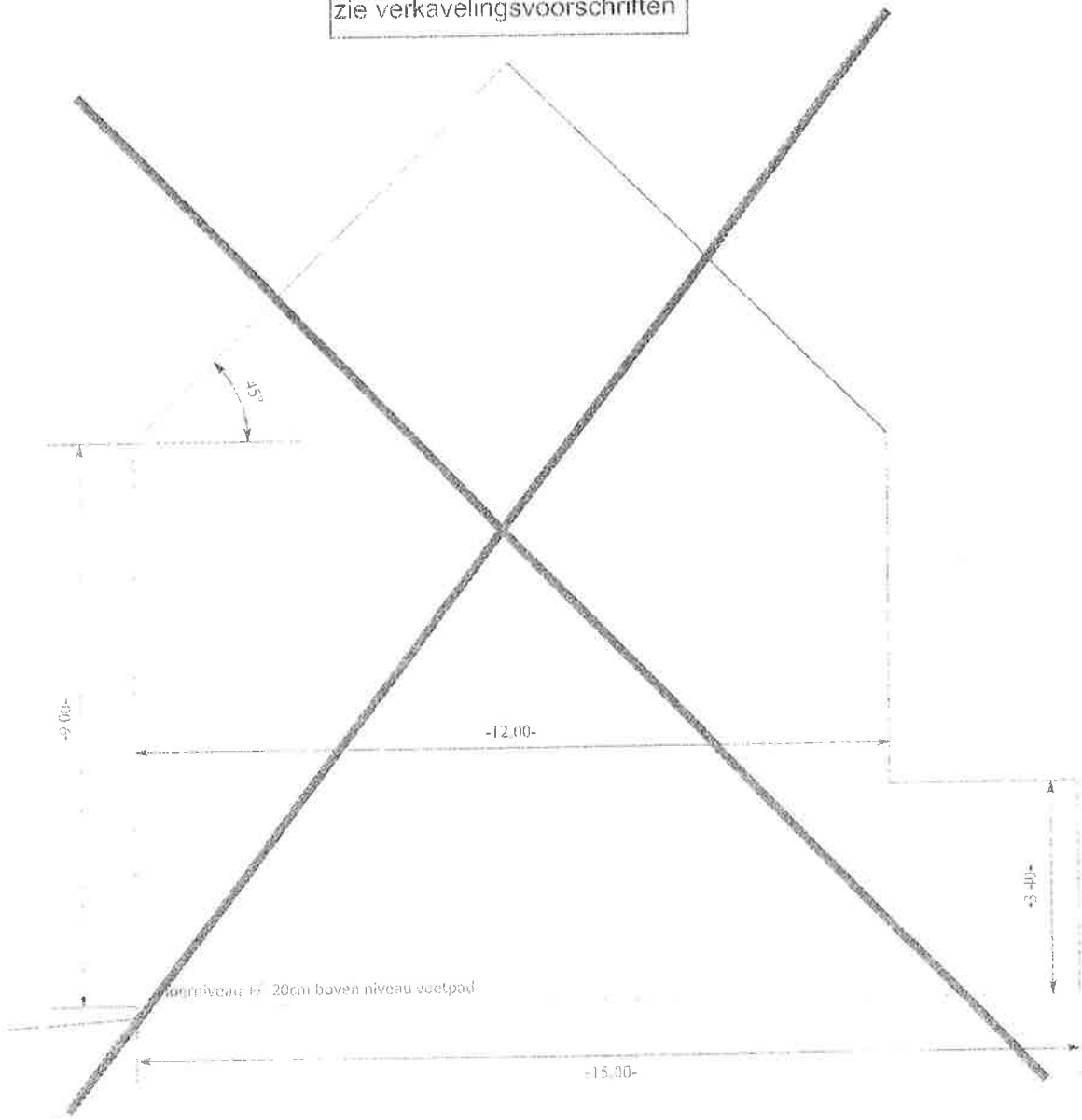
Profiel woning 156



Schaal 1/100

profiel (hellend dak)

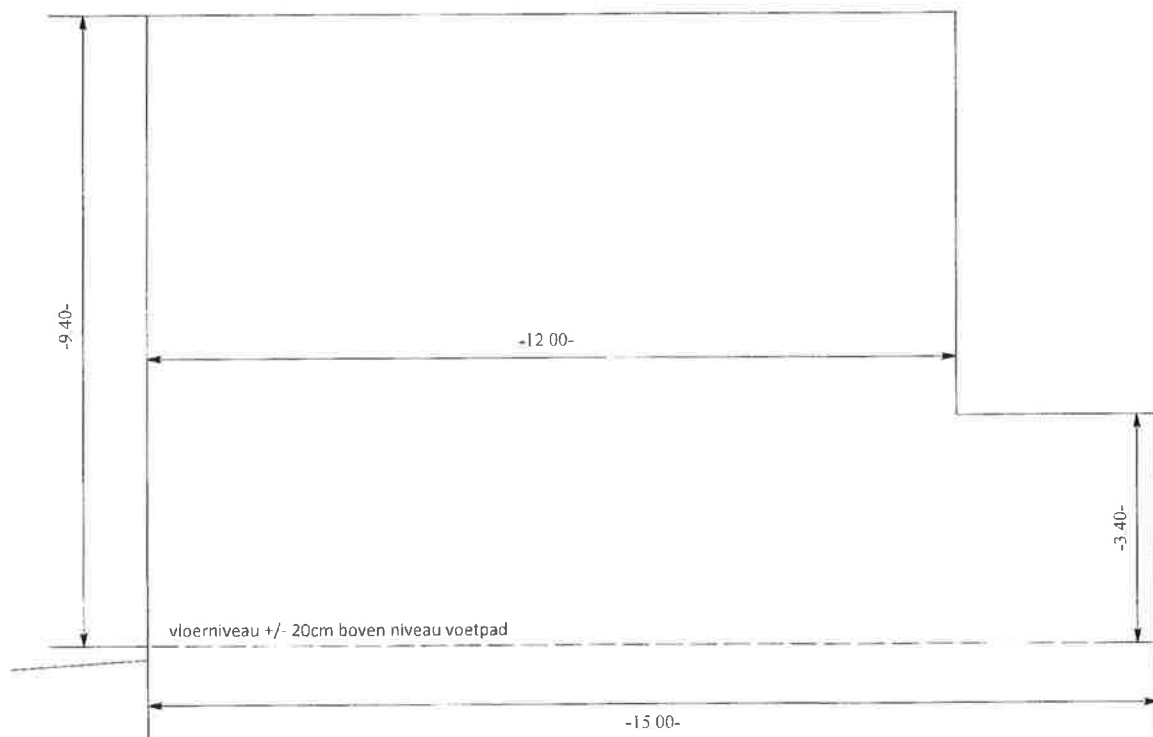
zie verkavelingsvoorschriften



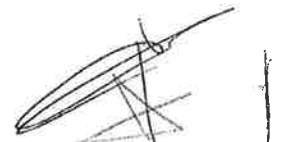
schaal 1/100

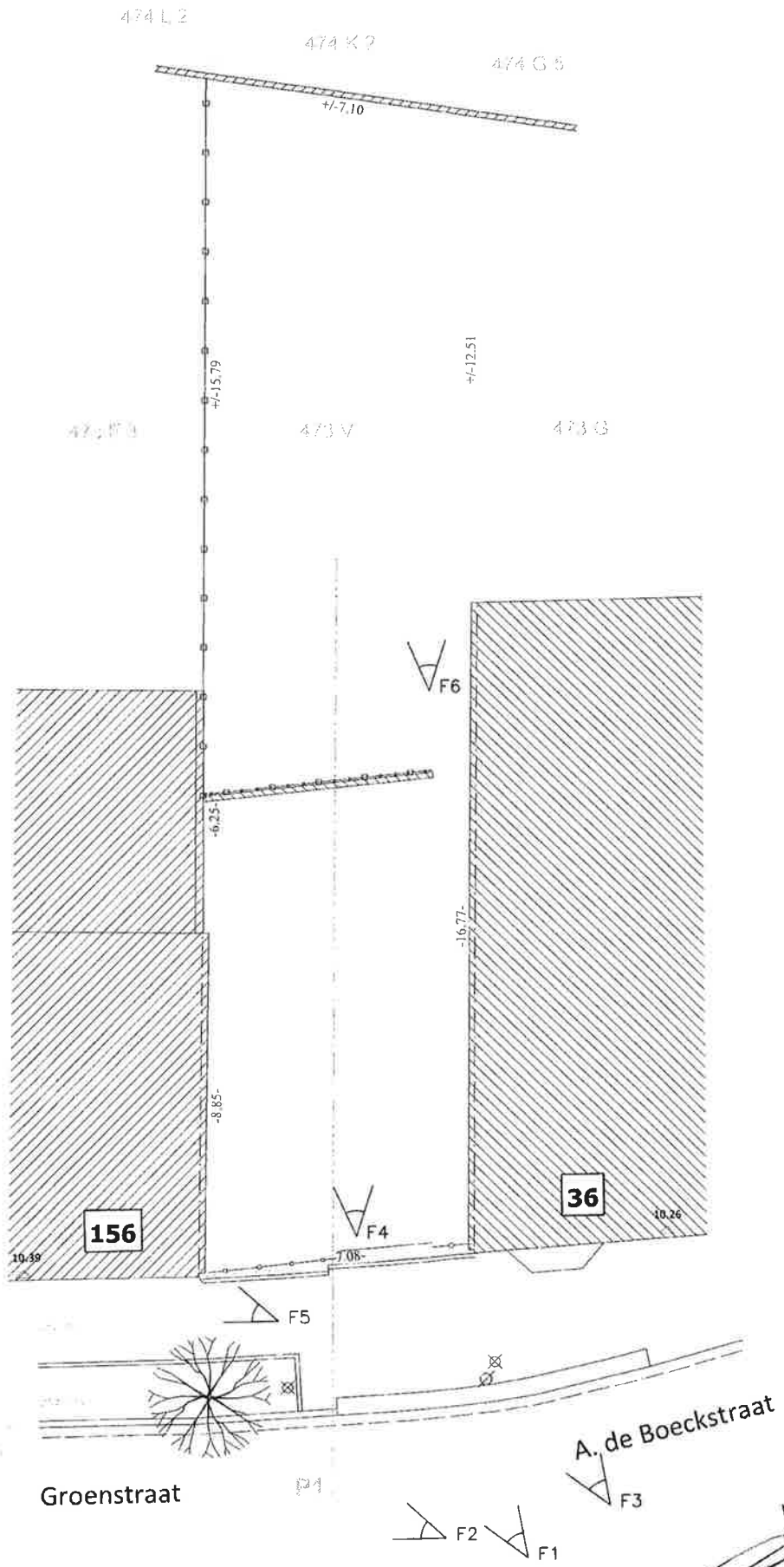
A handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

profiel (plat dak)

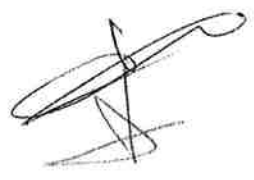


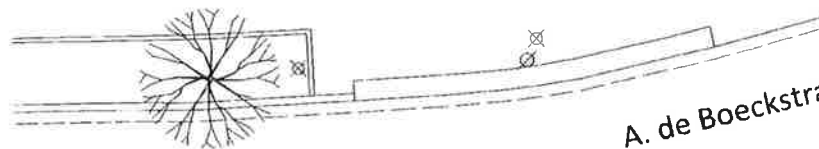
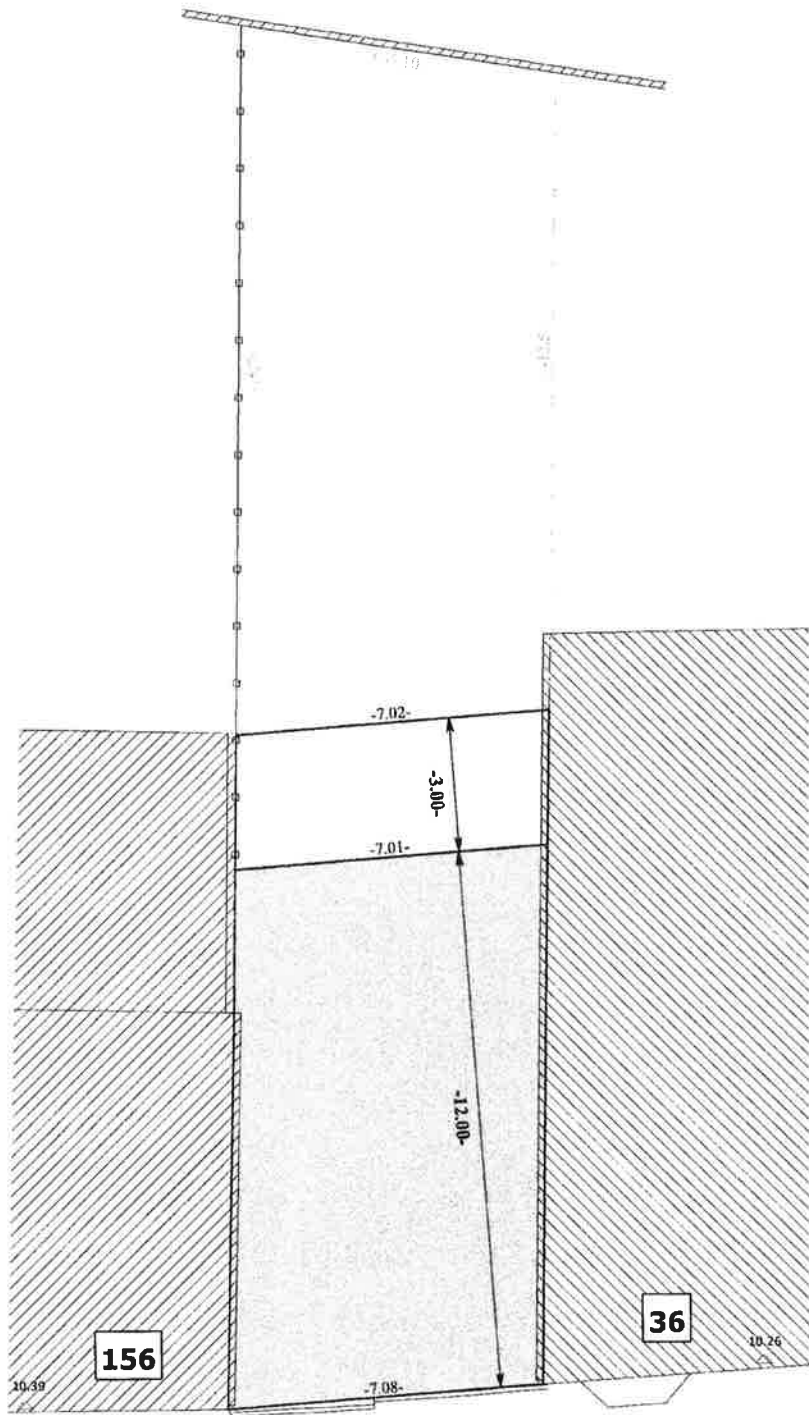
schaal 1/100





schaal 1/150

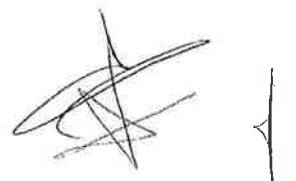




Groenstraat

A. de Boeckstraat

schaal 1/150



dienst Omgeving

Lens Frederika & Jo Abbeloos, Notarissen
Grote Markt 21
1800 VILVOORDE
BELGIË

uw kenmerk
ML/02134-007

ons kenmerk
C-2403.071.824.549

contactpersoon
Frans Mercelis

datum
19 maart 2024

telefoon
02 255 47 12

e-mail
frans.mercelis@vilvoorde.be

Winkelveldstraat – verkaveling op naam van Planex (
verkavelingsattest volgens art. 4.2.16 §2 VCRO

- OMV_2023093386 -

Geachte

Dit schrijven als attest, conform volgens art. 4.2.16 §2 van de VCRO, waarbij wordt verklaard dat aan de verkavelingsvoorwaarden van hoger genoemde verkaveling is voldaan. Nadat de verkavelingsakte door de notaris is verleend kan er overgegaan worden tot de vervreemding van de kavel.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief aarzel dan niet ons te contacteren.

Hoogachtend

In opdracht:

De algemeen directeur

Namens de burgemeester
opdracht van 27-05-2019 schepen
voor mobiliteit, ruimtelijke
ordening, milieu en natuur



Vera Boudry



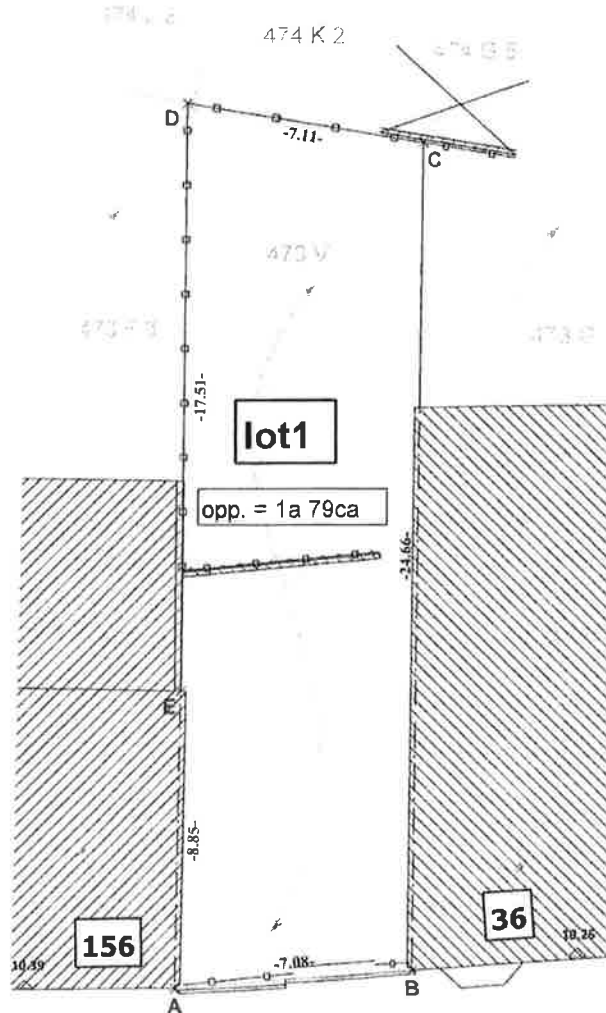
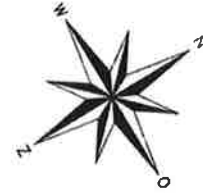
Barbara de Bakker

Stad VILVOORDE

Groenstraat

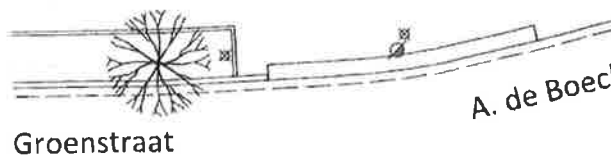
Sectie G (3e Afd.) nr. 473 V

Metingsplan



Legende

- afsluiting (betonplaten)
- ⊗ verkeersbord
- ⊙ verlichtingspaal
- △ dorpelhoogte



Grensbepaling:

- A-B: aangenomen rooilijn & as tot as aanpalende woningen;
- B-C: as woning & volgens Metingsplan A. De Coussemaeker 19/11/1982;
- C-D: richting volgens Metingsplan A. De Coussemaeker 19/11/1982;
- D-E: Afsluiting >30j --> aangenomen grens;
- A-E: as woning;

schaal: 1/200	datum: 01-04-2024	dossier: 9301	A4
landmeterskantoor PLATTEAU			ing. Wouter Platteau
E. Blondieastraat 29/0.1 - 1800 vilvoorde t: 02-253.61.54 - landmeterskantoor@planex.be			LAN 040585

coördinatenlijst (lokaal)

Nr	X	Y	Comment
A	-1.92	-5.60	as muur
B	-2.15	1.28	as muur
C	-26.77	2.66	snijpunt as + afsluiting
D	-28.24	-4.29	snijpunt afsluiting/afsluiting
E	-10.76	-5.23	as muur

Handwritten signature: Wolman

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2024/4393, verleden op 8 mei 2024

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd veertien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 24 mei 2024
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 8233
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

EERSTE BIJLAGE

Geregistreerd tweeëndertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 24 mei 2024
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1453
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

TWEEDE BIJLAGE

Geregistreerd tweeëndertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op 24 mei 2024
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1453
Ontvangen registratierechten: (zie eerste bijlage).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde op
22 mei 2024
Referentie: 53-T-22/05/2024-04023.
Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)