

Gemeentebestuur  
Kruisstraat 2  
3390 Tielt-Winge  
tel. 016 63 40 08  
fax 016 63 95 48  
www.tielt-winge.be

## Stedenbouwkundig attest

---

### ***Wat is de functie van dit attest?***

*Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een omgevingsvergunningsaanvraag.*

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

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

### ***Hoelang is het attest geldig?***

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

### **Feiten en context**

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundig attest van 20 september 2023 ingediend door Paul Oversteyns, wonende te Berkendreef 43, 3390 Tielt-Winge, voor een perceel gelegen te Tielt-Winge, 1e afdeling, sectie C, nummer 262E, ter plaatse Optielt.

### **Juridische gronden**

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Artikel 5.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, zoals gewijzigd.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen van 19 maart 2010, zoals gewijzigd.

### **Adviezen**

Op 12 december 2023 bracht het Agentschap Natuur en Bos een ongunstig advies uit.

### Ruimtelijke bestemming

Woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

### Beschermingsstatus

De percelen zijn niet gelegen in binnen Habitatrictlijngebied, Vogelrichtlijngebied of VEN-gebied.

### Biologische waarderingskaart

Biologisch zeer waardevolle holle weg en talud met eik, sleedoorn en meidoorn.

Biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van half natuurlijke graslanden.

### Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35 § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Artikel 38/3 Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

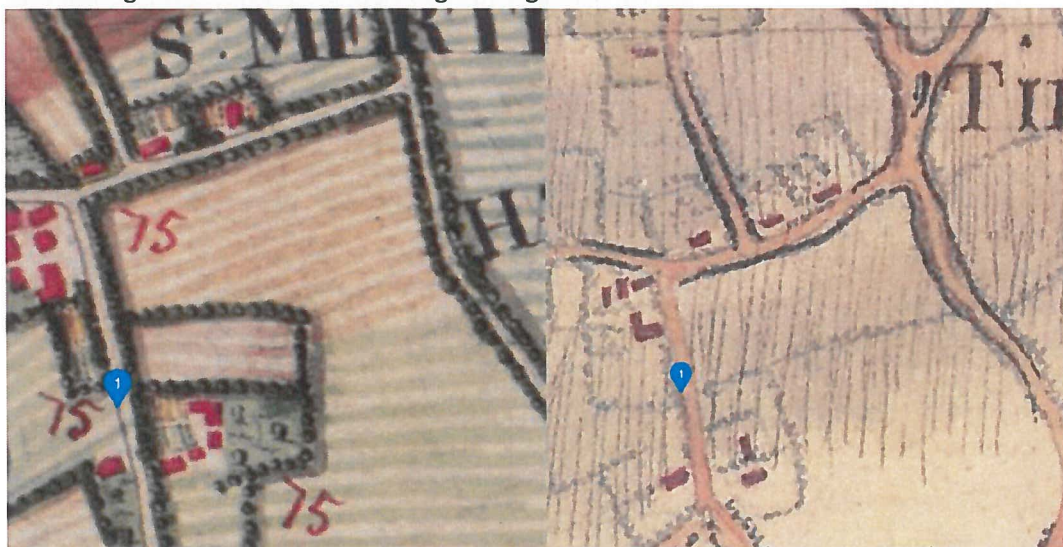
### Bespreking aanvraag

De adviesvraag betreft de aanvraag van een stedenbouwkundig attest rond de bepaling van de bouwlijn op een te verkavelen perceel. Aan het dossier werden reeds een verkavelingsplan en stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd die aantonen in welke zin men het perceel wenst te verkavelen.

Het plangebied is voor een klein deel gelegen in woongebied met landelijk karakter en ligt grotendeels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel wordt langsheen de volledige straatzijden begrensd door een met biologisch zeer waardevolle houtige vegetatie begroeid talud, deels deel uitmakend van een holle weg met twee taluds, deels met een historiek als holle weg met enkel talud.

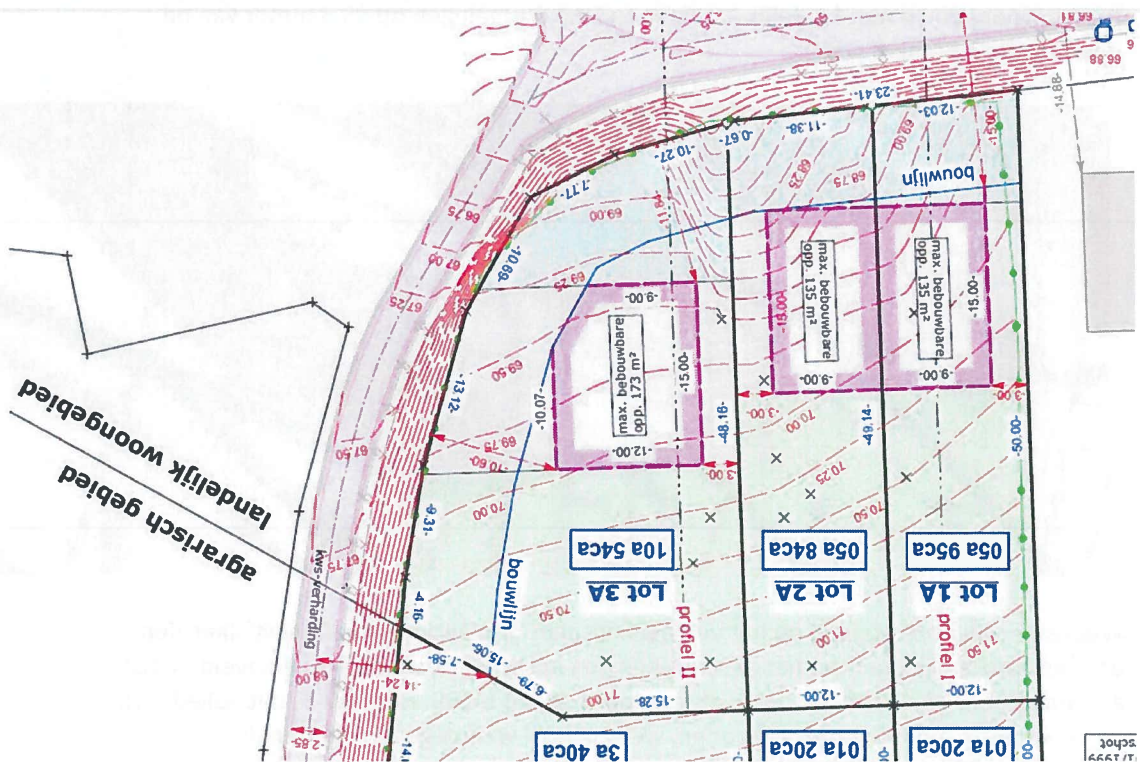
De aanwezige taluds zijn reeds zichtbaar op de Villaretkaart (1745-1748) en de Ferrariskaart (1777). Het gaat om honderden jaren oude taluds, deel uitmakend van een historisch groen netwerk met zeer hoge biologische waarde.



Dergelijke taluds en hun vegetatie vormen op basis van artikel 7 van het vegetatiebesluit verboden te wijzigen kleine landschapselementen. Zowel het schuine deel van het talud als de eerste twee meter boven op het talud (schouder van het talud) worden beschouwd als onderdeel van het talud en de holle weg. Het perceel is momenteel bereikbaar via het zuidelijker gelegen 265/B.

Uit het verkavelingsplan blijkt dat het talud van de verboden te wijzigen holle weg/graft over een aanzienlijke lengte vernietigd zal worden. Het ontwerpplan is strijdig met artikel 7 van het Vegetatiebesluit en met de zorgplicht en de plicht tot het voorkomen van vermijdbare schade aan de natuur, zoals vastgelegd in artikel 14 en 16 van het natuurdecreet.

Het Agentschap verleent GEEN ontheffing van de verbodsbepaling in artikel 7 van het Vegetatiebesluit, wat betekent dat dit stedenbouwkundig attest wat betreft het verkavelingsplan niet kan worden goedgekeurd.



De veronderstelling dat de loten in het woongebied vanaf de rooilijn een diepte van vijftig meter (zie verkavelingsontwerp "inplantingsplan Optiekt") zouden moeten hebben, is juridisch niet onderbouwd, en kan door de vergunningverlenende overheid niet worden gehanteerd.

Deze diepte van 50 meter zou leiden tot verkaveling en versnippering van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het verdwijnen van het biologisch waardevol soortenrijk permanent grasland door tuinaanleg. Dit is strijdig met de zorgplicht en met ruimtelijke bestemming van LWAG.

In het vernietigingsarrest RvVB\_A\_1920-0893 van de Raad voor Vergunningsbetwisting van 2 juni 2020 wordt gesteld dat de vergunningverlenende overheid voor de beoordeling van de ligging van een grenslijn tussen bestemmingen moet uitgaan van



juiste feitelijke gegeven, die correct moeten worden beoordeeld, en op basis waarvan op zorgvuldige wijze tot een besluit moet worden gekomen. Over het vastleggen van de grens van het woongebied met het achterliggend bestemmingsgebied op 50 meter van de rooilijn, stelt de Raad het volgende:

*Die stelling mist wettelijke grondslag. De bepaling van de planologische bestemming van een perceel volgens het gewestplan moet steunen op een zorgvuldig onderzoek van de originele, bij het gewestplan gevoegde kaartbladen, waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden aangegeven worden. Het door de verwerende partij gehanteerde 50 meter-principe blijkt niet in enige verordende norm zijn vastgelegd. Gelet op het voorgaande kan het eerste motief alleszins niet als een afdoende draagkrachtige motivering worden beschouwd voor het standpunt van de verwerende partij.*

Het Agentschap beschikt niet over het origineel gewestplan in analoge vorm. Onderzoek van de gescande versie van het gewestplan op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) laat zien dat de grens tussen woongebied met landelijk karakter en LWAG is gelegen op 45,3 meter van de rijweg (waar het talud start).



Weergave van deze afstand op het verkavelingsplan “inplantingsplan Optielt” laat zien dat een aanzienlijk deel van het perceel, gelegen in LWAG, zou worden verkaveld, hetzij als bouwloten, 1A, 2A en 3A, hetzij als tuinloten 1B, 2B en 3B. Het LWAG, dat volledig uit de verkaveling moet worden gehouden, werd in geel weergegeven. Binnen de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden mag de vergunningverlenende overheid geen werken toestaan die leiden tot afname van de landschappelijke (visuele) kwaliteiten van een perceel.



Ook het voor woongebied met landelijk karakter bestemd deel van het perceel uit de aanvraag is bedekt met biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van half natuurlijke graslanden. Het omzomend bebost talud en het grasland vormen een ondeelbaar, landschappelijk zeer waardevol ecologisch geheel.

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 stelt voor de woongebieden het volgende:

*Het feit dat een bestaande groene ruimte in het woongebied is opgenomen, geeft de eigenaar geen (absoluut en objectief) recht om deze percelen om te vormen tot bebouwbare kavels. Dit kan eerst blijken uit het plan van aanleg dat de goede aanleg van het gebied vastlegt. Een bouw- of verkavelingsverbod onttrekt die percelen niet noodzakelijkerwijze aan hun natuurlijke bestemming. Bij het onderzoek van de dossiers zal derhalve de nodige aandacht moeten besteed worden aan het aanleggen van nieuwe groene zones en aan de bescherming van bestaande groene ruimten in de woongebieden.*

Het Agentschap acht de landschappelijke entiteit dusdanig waardevol dat verkaveling en bebouwing niet op hun plaats zijn.

Het Agentschap adviseert de voorgestelde verkaveling van dit perceel om bovenstaande redenen ongunstig.

Bij een eventuele bebouwing van het perceel kan aan de zijde van Optielt ten hoogste één enkele inrit met een breedte van 5 meter worden aangelegd. Voor de beschadiging van het talud in Optielt dient in de omgevingsvergunningsaanvraag bij het Agentschap

een afwijking van artikel 7 vegetatiebesluit te worden aangevraagd. In de Sint-Donatusweg wordt geen doorbreking van het talud toegestaan. Voornoemde vijf meter dient de toegang te omvatten, evenals de taluds of keermuren, inclusief funderingen, die noodzakelijk zijn om het hoogteverschil tussen toegang en resterend (te behouden) talud op te vangen. De toegang wordt tegen de perceelsgrens met perceel C 254/A aangelegd om de beschadiging van het talud tot een minimum te beperken en een aaneengesloten talud te behouden. De nutsleidingen naar de woning dienen in deze vijf meter te worden aangelegd. Plannen en profielen dienen de beperking van de werkzone tot vijf meter breedte te bewijzen. De eerste twee meter bovenop het te behouden talud (schouder van het talud) dient over de hele lengte van de taluds gevrijwaard te worden van gebouwen, constructies en verhardingen. Er mag voor de afsluiting van het terrein ter hoogte van de taluds uitsluitend gebruik gemaakt worden van grootmazige draad (15 x 15 cm) en er mag ter hoogte van het maaiveld geen betonplaat geplaatst worden. Dit om passage van kleine fauna (vb egels) niet te hinderen. De houtwal op de taluds moet zich vrij kunnen ontwikkelen en beheerd worden volgens de code van goede natuurpraktijk. Om de schade aan de natuur, die zal ontstaan door de doorbreking van het talud, te herstellen, dient op het te creëren bouwlot, tegen de zuidelijke perceelsgrens van dat lot en aansluitend op het resterend talud, een zelfde oppervlakte houtkant te worden aangeplant als er door de doorbreking wordt vernietigd.

Bij de eventuele plaatsing van een afsluiting moet rekening gehouden worden met de benodigde groeiruimte van de houtige vegetatie. Bovenstaande richtlijnen dienen in de stedenbouwkundige voorschriften te worden opgenomen. In hun huidige versie kunnen de stedenbouwkundige voorschriften niet gunstig worden geadviseerd.

Het Agentschap heeft principieel geen bezwaar tegen de voorgestelde voorbouwlijn zoals weergegeven op plan SA 2\_3. De uiteindelijke bouwlijn zal echter beperkt dienen te worden in lengte, om buitenproportionele projecten te vermijden. De uiteindelijke bouwzone zal net zoals de toegang in de nabijheid van perceel 254/A komen te liggen.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met een of meer bepalingen.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998

Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

Artikel 14 §1 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

De aanvraag omvat het wijzigen van vegetaties die onder toepassing vallen van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering

van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Een ongunstig advies betekent dat er geen afwijking wordt verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos en dat het wijzigen van vegetaties onder toepassing van artikel 7 van hogervermeld besluit bijgevolg verboden zijn.

#### **Argumentatie**

Gelet op het feit dat het bedoeld perceel volgens het gewestplan Aarschot-Diest KB 7 november 1978 gelegen is in woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

**Het ontwerp voorziet enkel in het vastleggen van de voorbouwlijn en de voorgestelde voorwaarden. De voorbouwlijn op deze plaats kan gebruikt worden voor het inplanten van een nieuwbouwwoning.**

Op 12 december 2023 bracht het Agentschap Natuur en Bos een ongunstig advies maar vermelde expliciet dat er geen bezwaar is tegen de voorgestelde voorbouwlijn zoals weergegeven op plan. Hun bemerkingsen zullen worden omgezet in voorwaarden waarmee rekening zal moeten worden gehouden bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

#### **Voorwaarden:**

- De uiteindelijke bouwlijn zal beperkt dienen te worden in lengte, om buitenproportionele projecten te vermijden.
- De eerste twee meter bovenop het te behouden talud (schouder van het talud) dient over de hele lengte van de taluds gevrijwaard te worden van gebouwen, constructies en verhardingen. Er mag voor de afsluiting van het terrein ter hoogte van de taluds uitsluitend gebruik gemaakt worden van grootmazige draad (15 x 15 cm) en er mag ter hoogte van het maaiveld geen betonplaat geplaatst worden.
- De uiteindelijke bouwzone en tuinzone kan niet gelijkgesteld worden met de diepte van 50 meter. Dit zou leiden tot verkaveling en versnippering van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het verdwijnen van het biologisch waardevol soortenrijk permanent grasland door tuinaanleg. Dit is strijdig met de zorgplicht en met ruimtelijke bestemming van LWAG. Hiervoor zal er moeten beroep gedaan worden op een fragment van de originele gewestplannen.
- Er kan ten hoogste één enkele inrit met een breedte van 5 meter worden aangelegd. In de Sint-Donatusweg wordt geen doorbreking van het talud toegestaan.

#### **Financiële gevolgen**

Naar aanleiding van de aanvraag is door de aanvrager een dossierkost ten bedrage van 60 euro verschuldigd. Deze kost wordt geïnd op het exploitatiebudget, op het algemeen rekeningnummer 73180000 (Belastingen op administratieve stukken) van het beleidsitem 002000 (Fiscale aangelegenheden).

## Bijlagen

De dossierstukken deel uitmakend van de aanvraag met referentie 2023/A2.

## Besluit:

Voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest wordt opgemaakt. Met onderstaande voorwaarde dient rekening gehouden te worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

### Voorwaarden:

- De uiteindelijke bouwlijn zal beperkt dienen te worden in lengte, om buitenproportionele projecten te vermijden.
- De eerste twee meter bovenop het te behouden talud (schouder van het talud) dient over de hele lengte van de taluds gevrijwaard te worden van gebouwen, constructies en verhardingen. Er mag voor de afsluiting van het terrein ter hoogte van de taluds uitsluitend gebruik gemaakt worden van grootmazige draad (15 x 15 cm) en er mag ter hoogte van het maaiveld geen betonplaat geplaatst worden.
- De uiteindelijke bouwzone en tuinzone kan niet gelijkgesteld worden met de diepte van 50 meter. Dit zou leiden tot verkaveling en versnippering van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het verdwijnen van het biologisch waardevol soortenrijk permanent grasland door tuinaanleg. Dit is strijdig met de zorgplicht en met ruimtelijke bestemming van LWAG. Hiervoor zal er moeten beroep gedaan worden op een fragment van de originele gewestplannen.
- Er kan ten hoogste één enkele inrit met een breedte van 5 meter worden aangelegd. In de Sint-Donatusweg wordt geen doorbreking van het talud toegestaan.

Te Tielt-Winge, op 2 januari 2024

Namens het college van burgemeester en schepenen

**Algemeen directeur**

Getekend door: Kurt Yskout (Signature)  
Getekend op: 2024-01-10 14:27:50 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

Kurt Yskout

**burgemeester**

Getekend door: Rudi Beeken (Signature)  
Getekend op: 2024-01-10 14:49:08 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed



Rudi Beeken