Beslissing van het
college van burgemeester en schepenen
van 5 maart 2026

Aanwezig:	Bart Clerckx, burgemeester-voorzitter Francis Van Biesbroeck, Katrien Timmermans, Tom Teck, Tine Eerlingen, schepenen
Verontschuldigd:	Marijke Pertz, algemeen directeur Patrice Lemaitre, tweede schepen
Afwezig:	/

VOORWAARDELIJKE VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING INZAKE HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

Aanvraagnr.: 202512 - referte gemeente: OMV/2025/151/VV
EPB dossiernr.:
Omgevingsnummer: OMV_2025133925

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door mevrouw Stephanie Van Nieuwenhuysen met als contactadres Keizerstraat 26 te 3360 Bierbeek, ontvangen.
De aanvraag werd ontvangen op 5 november 2025.
Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 december 2025.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Oude Nethensebaan 63 – Kasteelstraat ZN, 3051 Oud-Heverlee en met als kadastrale omschrijving (afd. 5) sectie B 12 M en (afd. 5) sectie B 13 L.

Het betreft een aanvraag tot **het afsplitsen van een lot voor open bebouwing**.

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 18 februari 2026.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en motiveert de beslissing als volgt:

Omschrijving aanvraag

het afsplitsen van een lot voor open bebouwing

Procedureverloop

Procedurestap	**Datum**
Ontvangst aanvraag	5 november 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	3 december 2025
Opening openbaar onderzoek	11 december 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	9 januari 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GOA	18 februari 2026
Uiterste datum beslissing	18 maart 2026

Historiek

Perceelnummer : (afd. 5) sectie B 12 M en 13 L
Volgende gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (S 25 - 274/FL/25) voor twee kavels bestemd voor open bebouwing - goedgekeurd op 17 juli 1969 - vervallen voor lot 1 (perceel 5B 12M), niet vervallen voor lot 2 (perceel 5B 13L).
- Stedenbouwkundige vergunning (1975104 - S 002/1975) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 30 januari 1975.
- Milieumelding (1992628 - 752.3/1992-628) voor stookolietank van 5.000 liter – akte genomen op 30 juni 1992.

Adviezen

Externe Adviezen

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft de volgende instantie(s) om advies verzocht:

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Agentschap voor Natuur en Bos	3 december 2025	10 december 2025	geen advies
Fluvius	3 december 2025	10 december 2025	voorwaardelijk gunstig
De Watergroep	3 december 2025	4 december 2025	voorwaardelijk gunstig
Proximus	3 december 2025	/	geen tijdig advies
Wyre	3 december 2025	5 december 2025	gunstig

Fluvius: het advies van 10 december 2025 met ref. 5000116943 luidt als volgt**:**

"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.
Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, zijn deze loten/woningen aansluitbaar op de bestaande gemengde riolering ter hoogte van de Kasteelstraat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.
Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren."

De Watergroep: het advies van 4 december 2025 luidt als volgt**:**

"Advies ACCA
Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- *een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*
- *een studiekost per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- *De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*
- *De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.*

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be"

Wyre: het advies van 5 december 2025 met ref. 25218706 luidt als volgt**:**

"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."

Interne Adviezen
Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Gewestelijke omgevingsvergunningscommissie
///

Provinciale omgevingsvergunningscommissie
///

Advies van de Gemeenteraad
///

Advies van de GECORO
Luidens artikel 4.7.16, §3 kunnen het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijk omgevingsambtenaar beslissen de vergunningsaanvraag voor advies voor te leggen aan de GECORO. Daarnaast kan de GECORO op grond van artikel 1.3.3, §2 VCRO steeds op eigen initiatief advies geven, opmerkingen maken of voorstellen doen over alle aangelegenheden met betrekking tot de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gemeentelijk omgevingsambtenaar hebben om een advies van de GECORO verzocht. De GECORO heeft evenmin op eigen initiatief advies gegeven, opmerkingen gemaakt of voorstellen gedaan.

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 georganiseerd van 11 december 2025 t.e.m. 9 januari 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed van de aanvraag bevindt zich op de hoek van de Oude Nethensebaan en de Kasteelstraat in deelgemeente Sint-Joris-Weert. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen. Het goed van de aanvraag is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning langs de Oude Nethensebaan met een diepe achtertuin grenzend aan de Kasteelstraat.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag omvat het afsplitsen van een lot voor open bebouwing (lot 1). Lot 2 omvat de bestaande eengezinswoning en wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot zal na verkaveling een oppervlakte van 7a58ca hebben.

Lot 1 zal een oppervlakte van 8a07ca hebben. De bouwlijn bevindt zich op 7,69m uit de as van de voorliggende weg. Het bouwkader heeft een breedte van 15,00m en bevindt zich op min. 7,02m van de rechtse perceelsgrens en op 15,73m van de linkse perceelsgrens. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt een afstand van 7,24m behouden. De totale bouwdiepte bedraagt 8,24m op het gelijkvloers en de verdieping.

Volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

Lot 1

Gebouw

1) Oppervlakte:
De max. bebouwbare oppervlakte bedraagt 123,50m².

2) Kroonlijsthoogte:
Hoogte tussen dorpel gelijkvloerse verdieping en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 3,00m bij hellend dak en 3,50m bij plat dak.

3) Dakuitvoering:
Hellende daken (min 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten. Bij hellende daken zijn verspringende dakvlakken ter hoogte van de nok toegelaten. Oversteek van het dak bedraagt max. 0,80m. Dakvlakramen zijn toegelaten: max 1/3 van de gevelbreedte en min 1,00 meter verwijderd van de zijgevels. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken. Dakkappellen zijn toegelaten bij hellende daken. Dakkapellen mogen niet breder zijn dan 3/4 van de voorgevelbreedte. De hoogte is te beperken tot max. 1,60m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw. Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

4) Type gebouw:
Een eengezinswoning in open verband met inbegrip van zorgwoningen.

5) Materiaalgebruik:
Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Zowel bakstenen als bepleistering zijn toegelaten. Hout, zink en aluminium zijn toegelaten op maximaal 30% van de gevel. Beplanking is ook toegelaten. De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakstructuur, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Alle gevels, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers is toegestaan.

6) Inplanting:
De maximale bouwdiepte bedraagt 8,24m op het straat- en maaiveldniveau voor dit lot. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 15,00m voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van 15,73m tot de linker en 7,00m tot de rechter perceelsgrens. De bouwlijn ligt op minimaal 5,89m uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand.

7) Aantal bouwlagen:
De woning mag maximaal 1 woonlaag bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een garage op straatniveau is toegelaten.

8) Ondergronds gedeelte:
Een garage op straatniveau is toegelaten.

9) Terrassen:
De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40,00m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.

10) Andere voorschriften voor het gebouw:
Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100,00m². Een zorgwoning is ook toegelaten binnen de woning, met een maximaal bouwvolume van 1/3e van het totale bouwvolume.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook:
Verharding:
- Enkel de zone van maximaal 4,00m die afgegraven wordt ifv toegang tot de garage mag verhard worden en kan dienst doen als autostandplaats. Het niveauverschil in deze zone wordt opgevangen met keerelementen of een talud onder maximaal 30°.
Ook de zone van 1,00m voor de woning mag genivelleerd worden ifv toegang tot de woning.

2) Zijtuinstrook:
Verharding:
- De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40,00m² mag langs de woning als terras ingericht worden. Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen dat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken, voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning en voor infiltratievoorzieningen.

3) Achtertuinstrook:
Constructies:
- De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 12,00m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand. De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,50m.

Ligging van de locatie/stedenbouwkundige basisgegevens

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg en verkavelingen

Het perceel maakt noch deel uit van een APA of een BPA.

Het project maakt deel uit van verkaveling 274/FL/25, goedgekeurd op 17 juli 1969. Deze verkaveling is vervallen voor lot 1 (perceel 5B 12M), maar is wel nog geldig voor lot 2 (5B 13L).

Het perceel ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 07 april 1977, in een woongebied.

Woongebied
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.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is voor het goed waarop de aanvraag betrekking heeft geen ruimtelijke uitvoeringsplan van toepassing.

Verordeningen en toetsing aan andere decreten

-Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, goedgekeurd op 20 juli 2006, is van toepassing.

-De gewestelijke bouwverordening van 29 april 1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

-De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

-De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05 juni 2009 inzake toegankelijkheid en wijzigingen.

-De provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2023 inzake afvoer van hemelwater is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant.
-De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 december 2012, is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant, met uitsluiting van artikel 3 van de verordening.

-De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 09 juni 2017 inzake breedband.

Monumenten en landschappen

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet voorlopig of definitief beschermd als monument, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezicht, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermd landschap, niet gelegen in een erfgoedlandschap, niet gelegen in een voorlopig of definitief aangeduide ankerplaats, niet voorlopig of definitief beschermd als archeologische monument, niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermde archeologische zone en niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Omzendbrieven

- Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002;
- Omzendbrief van 5 december 2025 betreffende de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen.

Project-M.E.R.

/

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijk omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) Planologische toets

De aanvraag is wat betreft de functie verenigbaar met de geldende voorschriften want het verkavelen in een lot voor open bebouwing binnen de grenzen van woongebied is planologisch mogelijk.

b) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de straat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Private erfdienstbaarheden/voetweg
Op de plannen werden geen erfdienstbaarheden aangeduid.
Er zijn ook geen voetwegen aanwezig op het perceel.

c) Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen

De aanvraag is niet publiek toegankelijk zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05 juni 2009 (trad in werking 01 maart 2010) en latere wijzigingen betreffende toegankelijkheid en moet bijgevolg niet voldoen aan de regels betreffende de toegang van personen met een functiebeperking.
Er wordt echter wel aangeraden om bij de uitvoering van de werken de nodige aandacht te schenken aan de toegankelijkheid.

d) Watertoets (decreet Integraal Waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De Kasteelstraat is wel gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het verkavelen in een lot voor open bebouwing, zonder wegenis. Bijgevolg dient de toekomstige woning te voldoen aan de op het moment van de aanvraag geldende verordeningen.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

e) M.E.R.-screening

Het project is niet opgenomen in bijlage I van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Het project is niet genoemd bij de activiteiten van de bijlage II van de richtlijn 2011/92/EEG van de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Op 29 april 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Die nieuwe regelgeving was nodig nadat het Hof van Justitie in een arrest van 24 maart 2011 geoordeeld heeft dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met de project-m.e.r-richtlijn van Europa.

Het project valt onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, rubriek 10b stadsontwikkeling, zodat de initiatiefnemer **een** project-MER of project MER-screeningsnota dient op te maken. Er werd een project-m.e.r.-screenings nota toegevoegd.

Het goed ligt niet in een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht of monument; een overstromingsgevoelig gebied; een vogelrichtlijngebied; een gebied in het Vlaams Ecologisch Netwerk; een natuurgebied, een bosgebied en andere groene bestemmingen of bestemmingen met een ecologische waarde of ecologisch belang, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen die van kracht zijn in de ruimtelijke ordening of een waterwingebied.

Volgende mogelijke effecten worden aangehaald en gemotiveerd waarom ze niet aanzienlijk zijn:
- Mobiliteit:
Door het oprichten van een nieuwe woning zal er bijkomend verkeer zijn. Door het voorzien van een garage en een

autostaanplaats op eigen terrein is er plaats voor minimaal 2 voertuigen waardoor er weinig of geen overlast zal zijn naar het openbaar domein toe.
- Watersysteem:
Bij de bouwaanvragen zal bepaald worden op welke manier het regen- en vuilwater zullen opgevangen worden. Lot 1 is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, enkel de straat is gelegen binnen een zone met een kleine kans op overstromingen. Door het oprichten van 1 nieuwe woning zal er bijkomende afvalwaterlozing zijn, maar dit blijft eerder beperkt.
- Biodiversiteit:
Het voorstel tot verkaveling voorziet het oprichten van 1 nieuwe woning. Er worden enkel laagstammige bomen gerooid en de gemeente kan als voorwaarde opleggen dat er een aantal nieuwe inheemse bomen dienen aangeplant te worden. In de onmiddellijke omgeving is pas een habitatrichtlijn- en VEN en IVON gebied gelegen op minimaal 215,00m waardoor er geen effect zal zijn op de biodiversiteit.

Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat het project geen aanzienlijke milieuhinder- of effecten met zich meebrengt.

f) Natuurtoets

Natuurwetgeving
Op grond van artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient de bevoegde overheid er zorg voor te dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Het begrip 'natuur' omvat *"de levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen, ongeacht of deze al dan niet voorkomen in aansluiting op menselijk handelen, met uitsluiting van de cultuurgewassen, de landbouwdieren en de huisdieren"* (artikel 2, 7°, van het Decreet Natuurbehoud).

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag niet gepaard zal gaan met een buitenproportionele en/of onherstelbare schade aan de natuur in de ruime zin.

De berm langs de Kasteelstraat wordt volgens de waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol, maar wordt niet beschouwd als een klein landschapselement. Er zijn verder ook geen aanwijzingen dat op het terrein vegetaties of kleine landschapselementen voorkomen waarvoor de wijziging verboden is of aan een vergunning is onderworpen op grond van artikel 7 of 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het is wel aangewezen de doorbreking in functie van de toegang naar de woning zoveel mogelijk te beperken.

Bos
De aanvraag is niet gelegen in een bos.

g) Erfgoed-/archeologietoets

Er is op grond van artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet geen verplichting om een archeologienota aan het dossier toe te voegen.

h) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

/

i) Noodzaak tot omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten

Gezien het hier geen gebouw betreft dat een commerciële activiteit herbergt, is geen omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten noodzakelijk.

j) Decreet grond- en pandenbeleid

De gemeente beschikt niet over een gemeentelijk reglement of verordening inzake normen voor sociaal woonaanbod.

k) Burgerlijk Wetboek

BEPLANTINGEN/TAKKEN/WORTELS

-Burgerlijk Wetboek, boek 3 "Goederen" bepaalt:

Art. 3.133. Afstanden van beplantingen

Alle beplantingen moeten minimaal op de hierna bepaalde afstanden van de perceelsgrens staan, tenzij indien partijen hierover een contract hebben gesloten of indien de beplantingen al meer dan dertig jaar op dezelfde plaats staan.

De in het eerste lid bedoelde afstand bedraagt voor bomen die minstens twee meter hoog zijn, twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de andere bomen, struiken en hagen een halve meter. De nabuur kan de snoeiing of rooiing eisen van de beplantingen die op een kortere afstand zijn aangebracht, tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt. De rechter houdt bij dat oordeel rekening met alle omstandigheden van het geval, met inbegrip van het algemeen belang.

De nabuur kan zich evenwel niet verzetten tegen de aanwezigheid van beplantingen die niet hoger reiken dan de afsluiting tussen de percelen. Gaat het in dat geval om een niet-gemene afsluiting, dan heeft de eigenaar het recht deze als steun voor zijn beplantingen te gebruiken.

Art. 3.134. Overhangende takken en wortels

Indien een eigenaar van beplantingen waarvan de takken of wortels doorschieten over de perceelsgrens, nalaat de doorschietende takken of wortels te verwijderen binnen zestig dagen na een ingebrekestelling per aangetekende zending van de nabuur, kan deze laatste eigenmachtig, op kosten van de eigenaar van de beplantingen, deze takken of wortels wegsnijden en zich toe-eigenen. Als de nabuur het doorschietende zelf wegsnijdt, draagt hij zelf het risico voor de schade die hij aan de beplantingen toebrengt. Hij kan eveneens eisen dat de eigenaar dit wegsnijdt, tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt. De rechter houdt bij dat oordeel rekening met alle omstandigheden van het geval, met inbegrip van het algemeen belang. Het recht om de verwijdering te eisen, kan niet uitdoven door verjaring.

Vruchten die op natuurlijke wijze van de bomen op een aanpalend onroerend goed vallen, behoren toe aan degene die het genot van dit laatste onroerend goed heeft.

l) Milieuaspecten

Lucht
/

Bodem- en grondwaterverontreiniging
/

Geluid en trillingen
/

Afvalwater- en hemelwaterbeheer
/

Afvalstoffen
/

Energie
/

Grondwater
/

Externe veiligheid
/

Interne veiligheid
/

Gezondheid
/

Bestralingen
/

Best beschikbare technieken
/

m) Rioleringsluik

-Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in een centraal gebied waar riolering aanwezig is.

-**Bepaling ivm hemel– en afvalwaterafvoer:**

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater. Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de omgevingsvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Fluvius bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 10 februari 2023 (GSV “hemelwater”).
Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.
Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.
We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC’s, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op de website van Fluvius: www.fluvius.be).

n) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

Ruimtelijk rendement

De aanvraag voorziet één bijkomend lot voor open bebouwing, tussen reeds bebouwde percelen. De impact op het ruimtelijk rendement blijft beperkt.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag omvat het afsplitsen van een lot voor open bebouwing.
Het perceel waarop de aanvraag van toepassing is, is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied. Er is geen BPA of RUP op van kracht en het is evenmin gelegen binnen een beschermd landschap, dorpsgezicht of dergelijke. Het goed maakt wel deel uit van verkaveling 274/FL/25, goedgekeurd op 17 juli 1969. Het nieuw af te splitsen lot 1 in de huidige aanvraag komt overeen met lot 1 in de verkaveling uit 1969. Die verkaveling is vervallen voor lot 1, maar is wel nog geldig voor lot 2 waarop zich de bestaande woning bevindt en dat uit de huidige aanvraag gesloten wordt. De voorgestelde invulling betreft deze van één vrijstaande eengezinswoning. Gekeken naar de reeds aanwezige bebouwing in de straat en dit binnen de voormelde gewestplanbestemming, kan geoordeeld worden dat de voorgestelde invulling van het goed functioneel inpasbaar is binnen zijn ruimtelijke context.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet de realisatie van één bijkomend lot voor open bebouwing. De impact op de mobiliteit is hierbij verwaarloosbaar. Enkel tijdens de werfwerkzaamheden kan er een minimale invloed zijn op de mobiliteit. Er dienen min. twee parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen terrein. Minstens één parkeerplaats dient voorzien te worden via een inpandige garage of een carport binnen het voorgestelde bouwkader en dit op straatniveau. De tweede autostaanplaats wordt voorzien op de oprit naar deze garage of carport. Op deze

manier blijft de doorbreking van het talud beperkt tot de breedte van de strikt noodzakelijke toegangen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid
De aanvraag voorziet het verkavelen in een lot voor open bebouwing. Lot 2 met de bestaande woning wordt uit de verkaveling gesloten. Lot 1 zal een oppervlakte van 8a07ca hebben en is gelegen in woongebied. Het bouwkader wordt aangepast aan de vorm van het perceel. De voorgevellijn bevindt zich op 7,69m uit de as van de weg (5,89m achter de voorste perceelsgrens). De rechtse bouwvrije strook heeft een minimale breedte van 7,00m, links is dat minstens 15,73m. Het bouwkader heeft een diepte van 8,24m en behoudt zo een afstand van 7,24m tot de achterste perceelsgrens. Deze afstand is eerder beperkt, maar de ruime linker zijtuinstrook compenseert dit. De woning mag max. één woonlaag bevatten. Gezien het reliëf van het perceel mag een kelderverdieping met inpandige garage of carport (binnen het bouwkader) op straatniveau voorzien worden. Zowel een plat dak als een hellend dak worden toegelaten. Een verdieping is enkel mogelijk onder het hellend dak.

Voor een woning met hellend dak wordt een kroonlijsthoogte van 3,00m voorgesteld. Voor een woning met plat dak is dat 3,50m. In de voorgestelde voorschriften wenst men de kroonlijsthoogte te meten vanaf de dorpel van de gelijkvloerse verdieping. Dit wordt aangepast: de kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevel vanaf het bestaand maaiveld. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogtes worden dan ook aangepast en afgestemd op het maaiveld.

Voor de woning wordt een toegang van 4,00m breed toegelaten. Deze doet dienst als toegang naar garage of carport, naar de tweede parkeerplaats en eventueel naar de voordeur. De linkerzijde van de oprit ligt in lijn met de linkerzijgevel van de woning, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Aansluitend aan de oprit, wordt langs de voorgevel een pad van 1,00m breed ingetekend. Echter is het uitgraven van dergelijke smalle strook niet gewenst. Als de voordeur zich op het gelijkvloers bevindt, kan er vanaf de oprit een trap (buiten het bouwkader) voorzien worden tegen de voorgevel of een toegangspad (in helling of trap, max. breedte 1,50m) vanaf de straat. Als de voordeur op kelderniveau voorzien wordt, zal de toegang via de oprit van 4,00m breed moeten verlopen.

De verhardingen in de voortuin worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal en op gelijk niveau met de Kasteelstraat. De oprit dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatend materiaal; als een karrenspoor (max. 0,60m per spoor), in waterpasserende grasbetontegels (of een ander type verharding) met minstens 35% gras tussen of in recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen (‘gepantserd gras’). Een materiaal is waterdoorlatend wanneer zowel de toplaag als de (onder)fundering voldoende waterdoorlatend zijn. Zo dient elke laag van de verharding minstens even doorlatend te zijn als de bestaande ondergrond.

Mits enkele aanpassingen zijn de voorgestelde voorschriften gangbaar in woongebied en inpasbaar op deze locatie.

Visueel-vormelijke elementen
De woning moet afgewerkt worden met degelijke materialen. De gekozen materialen moeten in harmonie zijn met de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten
Niet van toepassing.

Bodemreliëf
Het perceel helt sterk af richting de Kasteelstraat en richting de linkse perceelsgrens. Tussen de rechtse en linkse perceelsgrenzen bedraagt het hoogteverschil zo’n 3,00m, de sterkste helling ligt binnen een zone van 5,00m van de linkse perceelsgrens. Vanaf de achterste perceelsgrens is het terrein vrij vlak tot op ongeveer 2,00m van de voorste perceelsgrens. Vanaf daar ligt een steiler talud langs de Kasteelstraat. Dit talud mag enkel doorbroken worden, in functie van de inpandige parkeerplaats (4,00m breed) en eventueel in functie van een pad naar de voordeur op het gelijkvloers (max. 1,50m breed). Aansluitend op de oprit wordt een toegangspad naar de voordeur, met een breedte van 1,00m ingetekend langs de voorgevel. Het nivelleren van deze zone resulteert in een erg smalle en donkere toegangszone en wordt niet toegestaan.
Als de toegang tot de woning op het gelijkvloers voorzien wordt, kan er (zoals al vermeld) een pad vanaf de straat naar de voordeur voorzien worden (in helling of trap) met een max. breedte van 1,50m of een trap (max. breedte 1,50m) tegen de voorgevel vanaf de oprit.
Als de toegang tot de woning op kelderniveau voorzien wordt, kan dit via een voordeur in de voorgevel binnen de breedte van de oprit of, in het geval van een carport (binnen het bouwkader), via een voordeur onder de carport.
Enkel deze reliëfwijzigingen en een eventuele reliëfwijziging voor een terras aansluitend aan de woning zijn toegestaan. De eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen om wateroverlast naar aanpalende percelen of de openbare weg te voorkomen. De oprit moet vlak uitgevoerd worden op hetzelfde niveau als de

voorliggende weg, zodat geen afstroom naar het openbaar domein mogelijk is. Deze verharding wordt in bovenvermelde materialen (zie schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid) uitgevoerd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid
Er worden geen effecten verwacht.

o) Resultaten openbaar onderzoek

/

p) Bespreking adviezen

De adviezen van Fluvius, De Watergroep en Wyre worden gevolgd. De voorwaarden in deze adviezen worden overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

q) Sloopopvolgingsplan

/

r) Lasten instrumentendecreet

/

s) Stikstofdecreet

De impact van een eengezinswoning op vlak van stikstof zal normalerwijze een impactscore van minder dan 1 hebben. Volgens de tabellen in de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) zou het project al 70.000 voertuigbewegingen per jaar moeten genereren als het aansluitend bij een habitatgebied ligt (zie tabel 3 in het rapport). In de stikstofnota wordt het aantal vervoersbewegingen per jaar ingeschat op maximaal 3.600 vervoersbewegingen. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied bevindt zich op 215,00m van het projectgebied. Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.
De NOx-emissies voor de bouw van een eengezinswoning zal in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOX/jaar. De emissie van de werfmachines en het aantal voertuigen tijdens de emissiefase voor het bouwen van een eengezinswoning zullen redelijkerwijs niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.
Deze aanvraag voldoet bijgevolg aan het Stikstofdecreet.

ADVIES

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, voor zover er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.
Onder deze voorwaarden brengt het ingediend project de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

A. Opname van de verschillende kavels in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden:
Enkel het nieuwe lot 1 wordt opgenomen in de vergunning. Het reeds bebouwde lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten. Hiervoor worden dan ook geen specifieke voorschriften vastgelegd.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften:

Lot 1

Gebouw

1) Oppervlakte:
De max. bebouwbare oppervlakte bedraagt 123,50m² zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2) Kroonlijsthoogte:
Hoogte tussen ~~dorpel gelijkvloerse verdieping~~ het bestaand maaiveld in het midden van de voorgevel en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan ~~3,00m~~ 3,80m bij hellend dak en ~~3,50m~~ 4,30m bij plat dak.

3) Dakuitvoering:
Hellende daken (min 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten. Bij hellende daken zijn verspringende dakvlakken ter hoogte van de nok toegelaten. De dakhelling moet tussen 40° en 45° liggen. Oversteek van het dak bedraagt max. ~~0,80m~~ 0,50m. Dakvlakramen zijn toegelaten: max 1/3 van de gevelbreedte en min 1,00

meter verwijderd van de zijgevels. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken. ~~Dakkappellen zijn toegelaten bij hellende daken. Dakkapellen mogen niet breder zijn dan 3/4 van de voorgevelbreedte. De hoogte is te beperken tot max. 1,60m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw.~~ Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

4) Type gebouw:
Een eengezinswoning in open verband met inbegrip van zorgwoningen conform de geldende regelgeving.

5) Materiaalgebruik:
Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Zowel bakstenen als bepleistering zijn toegelaten. Hout, zink en aluminium zijn toegelaten op maximaal 30% van de gevel. Beplanking is ook toegelaten. De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakstructuur, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Alle gevels, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers is toegestaan.

6) Inplanting:
De maximale bouwdiepte bedraagt 8,24m op het straat- en maaiveldniveau voor dit lot. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 15,00m voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van 15,73m tot de linker en 7,00m tot de rechter perceelsgrens. Op het verkavelingsplan wordt 7,02m vermeld, gezien verkavelingsvoorschriften voorrang hebben op het grafisch plan volstaat een bouwvrije strook van 7,00m aan de rechterzijde. De bouwlijn ligt op minimaal 5,89m uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand.

7) Aantal bouwlagen:
De woning mag maximaal 1 woonlaag bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een garage op straatniveau is toegelaten. De toegang moet zich binnen het bouwkader bevinden.

8) Ondergronds gedeelte:
Een garage op straatniveau is toegelaten. De toegang moet zich binnen het bouwkader bevinden.

~~9) Terrassen:~~
~~De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40,00m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.~~

10) Andere voorschriften voor het gebouw:
Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van ~~100,00m²~~ 50,00m². Een zorgwoning is ook toegelaten ~~binnen de woning, met een maximaal bouwvolume van 1/3e van het totale bouwvolume~~ conform de geldende regelgeving.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook:
Verharding:
- Enkel de zone van maximaal 4,00m die afgegraven wordt ifv toegang tot de garage mag verhard worden en kan dienst doen als autostandplaats. Het niveauverschil in deze zone wordt opgevangen met keerelementen of een talud onder maximaal 30°. De linkerzijde van de oprit moet in lijn liggen met de linkerzijgevel van de woning, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De oprit wordt uitgevoerd op gelijk niveau met de Kasteelstraat en moet aangelegd worden in één van volgende materialen:
    - recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen (‘gepantserd gras’)
    - waterpasserende grasbetontegels (of een ander type verharding) met minstens 35% gras tussen
    - karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

~~Ook de zone van 1,00m voor de woning mag genivelleerd worden ifv toegang tot de woning.~~

Als de voordeur zich op het gelijkvloers bevindt, kan er vanaf de oprit een trap (buiten het bouwkader) voorzien worden tegen de voorgevel (max. breedte 1,50m) of een toegangspad (in helling of trap, max. breedte 1,50m) vanaf de straat. Als de voordeur op kelderniveau voorzien wordt, zal de toegang via de oprit van 4,00m breed moeten verlopen.

Bij de aanleg van een waterdoorlatende verharding moeten zowel de toplaag als de (onder)fundering voldoende waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verhardingen moeten een hellingsgraad hebben van minder dan 2%.

Indien dit niet mogelijk is, worden ze als niet waterdoorlatend beschouwd. De aanvrager moet de hellingsgraden vermelden op het inplantingsplan.
Om naast de verharding in de bodem te kunnen infiltreren moet de oppervlakte van de onverharde zone naast de verharding, waar het hemelwater in de bodem infiltreert, minstens 25 % bedragen van de oppervlakte van de verharding zelf. De verharding moet ontworpen worden zonder afvoer.
Het hemelwater dat op de verhardingen valt, mag niet afstromen naar het openbaar domein of aanpalende percelen.

2) Zijtuinstrook:
Verharding:
- ~~De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40,00m² mag langs de woning als terras ingericht worden.~~
In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembaden,…) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Zo dienen ze o.a. op min. 1,00m van de perceelsgrenzen ingeplant te worden, bedraagt de totale oppervlakte max. 80,00m² en moet het hemelwater dat erop valt infiltreren op het eigen terrein. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door niet-overdekte lage constructies wordt beplant met streekeigen groen.
Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen dat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken, voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning en voor infiltratievoorzieningen.

Constructies:
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 25,00m². De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en behouden minimaal 1,00m afstand tot de perceelsgrens. De maximale hoogte bedraagt 3,50m.

3) Achtertuinstrook:
Constructies:
- De totale oppervlakte van ~~het~~ de bijgebouwen bedraagt maximaal ~~12,00m²~~ 25,00m². Een bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag en behoudt minimaal 1,00m afstand tot de perceelsgrens. ~~Het bijgebouw wordt ingeplant zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand.~~ De maximale hoogte van ~~het~~ een bijgebouw bedraagt 3,50m.

4) Afsluitingen
Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en 1,80m in de zij- en achtertuin. Een afsluiting plaatsen op de perceelsgrens kan enkel als beide buren akkoord zijn. Hagen naast afsluitingen hebben eveneens een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en 1,80m in de zij- en achtertuin. Een haag wordt minstens 0,50m van de perceelsgrens geplaatst indien er geen akkoord is van de buur.

5) Andere voorschriften voor de tuinzones
Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:
Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:
- Fluvius van 10 december 2025 met ref. 5000116943;
- De Watergroep van 4 december 2025;
- Wyre van 5 december 2025 en met ref. 25218706.

D. Lasten verbonden aan de verkavelingsvergunning:
Volgende lasten dienen uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van de loten kan verkrijgen:
- Het slopen van het bestaande bijgebouw;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer
- Lot 1: Kasteelstraat 5

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om volgende lasten te koppelen aan de vergunning:
Volgende lasten dienen uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van de loten kan verkrijgen (in toepassing van artikel 4.2.16 VCRO):
- Het slopen van het bestaande bijgebouw;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.
Zolang deze voorwaarden/lasten niet zijn vervuld, mag het lot niet worden verkocht of vervreemd en kan geen gebouw opgericht worden op basis van deze verkaveling. Deze voorwaarden dienen ingelast te worden in de verkoopakte en maken integraal deel uit van de voorwaarden tot toekenning van de verkavelingsvergunning.

BESLUIT

1. De aanvraag ingediend door mevrouw Stephanie Van Nieuwenhuysen met als contactadres Keizerstraat 26 te 3360 Bierbeek, inzake **het afsplitsen van een lot voor open bebouwing** te Kasteelstraat 5, 3051 Oud-Heverlee voorwaardelijk te vergunnen.

2. De aanvraag omvat volgende werken:

het afsplitsen van een lot voor open bebouwing

3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Bijzondere milieuvoorwaarden:
/

Algemene voorwaarden bij de verkaveling/bijstelling van de verkaveling:
- Niettegenstaande deze omgevingsvergunning moeten de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek nageleefd worden;
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Specifieke voorwaarden bij het verkavelingsvoorstel:

A. Opname van de verschillende kavels in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden:
Enkel het nieuwe lot 1 wordt opgenomen in de vergunning. Het reeds bebouwde lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten. Hiervoor worden dan ook geen specifieke voorschriften vastgelegd.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften:

Lot 1

Gebouw

1) Oppervlakte:
De max. bebouwbare oppervlakte bedraagt 123,50m² zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2) Kroonlijsthoogte:
Hoogte tussen ~~dorpel gelijkvloerse verdieping~~ het bestaand maaiveld in het midden van de voorgevel en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan ~~3,00m~~ 3,80m bij hellend dak en ~~3,50m~~ 4,30m bij plat dak.

3) Dakuitvoering:
Hellende daken (min 2 dakvlakken) of platte daken zijn toegelaten. Bij hellende daken zijn verspringende dakvlakken ter hoogte van de nok toegelaten. De dakhelling moet tussen 40° en 45° liggen. Oversteek van het dak bedraagt max. ~~0,80m~~ 0,50m. Dakvlakramen zijn toegelaten: max 1/3 van de gevelbreedte en min 1,00 meter verwijderd van de zijgevels. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken. ~~Dakkappellen zijn toegelaten bij hellende daken. Dakkapellen mogen niet breder zijn dan 3/4 van de voorgevelbreedte. De hoogte is te beperken tot max. 1,60m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw.~~
Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

4) Type gebouw:
Een eengezinswoning in open verband met inbegrip van zorgwoningen conform de geldende regelgeving.

5) Materiaalgebruik:
Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Zowel bakstenen als bepleistering zijn toegelaten. Hout, zink en aluminium zijn toegelaten op maximaal 30% van de gevel. Beplanking is ook toegelaten. De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakstructuur, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen,

de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Alle gevels, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking. Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten. De plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers is toegestaan.

6) Inplanting:
De maximale bouwdiepte bedraagt 8,24m op het straat- en maaiveldniveau voor dit lot. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 15,00m voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van 15,73m tot de linker en 7,00m tot de rechter perceelsgrens. Op het verkavelingsplan wordt 7,02m vermeld, gezien verkavelingsvoorschriften voorrang hebben op het grafisch plan volstaat een bouwvrije strook van 7,00m aan de rechterzijde. De bouwlijn ligt op minimaal 5,89m uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand.

7) Aantal bouwlagen:
De woning mag maximaal 1 woonlaag bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een garage op straatniveau is toegelaten. De toegang moet zich binnen het bouwkader bevinden.

8) Ondergronds gedeelte:
Een garage op straatniveau is toegelaten. De toegang moet zich binnen het bouwkader bevinden.

~~9) Terrassen:~~
~~De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40,00m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.~~

10) Andere voorschriften voor het gebouw:
Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van ~~100,00m²~~ 50,00m². Een zorgwoning is ook toegelaten ~~binnen de woning, met een maximaal bouwvolume van 1/3e van het totale bouwvolume~~ conform de geldende regelgeving.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook:
Verharding:
- Enkel ~~de~~ een zone van maximaal ~~4,00m~~ 6,00m die afgegraven wordt ifv toegang tot de garage mag verhard worden en kan dienst doen als autostandplaats. Het niveauverschil in deze zone wordt opgevangen met keerelementen of een talud onder maximaal 30°. De linkerzijde van de oprit moet in lijn liggen met de linkerzijgevel van de woning, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De oprit wordt uitgevoerd op gelijk niveau met de Kasteelstraat en moet aangelegd worden in één van volgende materialen:
    - recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen (‘gepantserd gras’)
    - waterpasserende grasbetontegels (of een ander type verharding) met minstens 35% gras tussen
    - karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

~~Ook de zone van 1,00m voor de woning mag genivelleerd worden ifv toegang tot de woning.~~

Als de voordeur zich op het gelijkvloers bevindt, kan er vanaf de oprit een trap (buiten het bouwkader) voorzien worden tegen de voorgevel (max. breedte 1,50m) of een toegangspad (in helling of trap, max. breedte 1,50m) vanaf de straat. Als de voordeur op kelderniveau voorzien wordt, zal de toegang via de oprit van 6,00m breed moeten verlopen.

Bij de aanleg van een waterdoorlatende verharding moeten zowel de toplaag als de (onder)fundering voldoende waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verhardingen moeten een hellingsgraad hebben van minder dan 2%. Indien dit niet mogelijk is, worden ze als niet waterdoorlatend beschouwd. De aanvrager moet de hellingsgraden vermelden op het inplantingsplan.
Om naast de verharding in de bodem te kunnen infiltreren moet de oppervlakte van de onverharde zone naast de verharding, waar het hemelwater in de bodem infiltreert, minstens 25 % bedragen van de oppervlakte van de verharding zelf. De verharding moet ontworpen worden zonder afvoer.
Het hemelwater dat op de verhardingen valt, mag niet afstromen naar het openbaar domein of aanpalende percelen.

2) Zijtuinstrook:
Verharding:
- ~~De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40,00m² mag langs de woning als terras ingericht worden.~~
In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembaden,…) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Zo dienen ze o.a. op min. 1,00m van de perceelsgrenzen ingeplant te worden, bedraagt de totale oppervlakte max. 80,00m² en moet het hemelwater dat erop valt infiltreren op het eigen terrein. Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door niet-overdekte lage constructies wordt beplant met streekeigen groen.
Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen dat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden. Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken, voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning en voor infiltratievoorzieningen.

Constructies:
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 25,00m². De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en behouden minimaal 1,00m afstand tot de perceelsgrens. De maximale hoogte bedraagt 3,50m.

3) Achtertuinstrook:
Constructies:
- De totale oppervlakte van ~~het~~ de bijgebouwen bedraagt maximaal ~~12,00m²~~ 25,00m². Een bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag en behoudt minimaal 1,00m afstand tot de perceelsgrens. ~~Het bijgebouw wordt ingeplant zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand.~~ De maximale hoogte van ~~het~~ een bijgebouw bedraagt 3,50m.

4) Afsluitingen
Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en 1,80m in de zij- en achtertuin. Een afsluiting plaatsen op de perceelsgrens kan enkel als beide buren akkoord zijn. Hagen naast afsluitingen hebben eveneens een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en 1,80m in de zij- en achtertuin. Een haag wordt minstens 0,50m van de perceelsgrens geplaatst indien er geen akkoord is van de buur.

5) Andere voorschriften voor de tuinzones
Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:
Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:
- Fluvius van 10 december 2025 met ref. 5000116943;
- De Watergroep van 4 december 2025;
- Wyre van 5 december 2025 en met ref. 25218706.

D. Lasten verbonden aan de verkavelingsvergunning:
Volgende lasten dienen uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van de loten kan verkrijgen:
- Het slopen van het bestaande bijgebouw;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer
- Lot 1: Kasteelstraat 5

Lasten bij de vergunning:
Volgende lasten dienen uitgevoerd te worden (en bewijzen van aangeleverd te worden) vooraleer men het attest tot het verkopen, vervreemden of het bebouwen van de loten kan verkrijgen (in toepassing van artikel 4.2.16 VCRO):
- Het slopen van het bestaande bijgebouw;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.
Zolang deze voorwaarden/lasten niet zijn vervuld, mag het lot niet worden verkocht of vervreemd en kan geen gebouw opgericht worden op basis van deze verkaveling. Deze voorwaarden dienen ingelast te worden in de verkoopakte en maken integraal deel uit van de voorwaarden tot toekenning van de verkavelingsvergunning.

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

Voor de meest recente versie, check steeds op **https://navigator.emis.vito.be/detail?wold=65489**

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.

3° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.

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.

4° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet zijn uitgevoerd.

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° en 4°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

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

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

Artikel 103.

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift 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.

<u>Beroepsmogelijkheden - regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning</u>

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
De dossiertaks van 100 EUR is verschuldigd (behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering) op rekening van de provincie op het nummer:
IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1, 3010 Leuven
Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener"
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.

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.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Getekend door:Pertz Marijke Julia
Getekend op:2026-03-11 08:49:01 +01:00
Reden:Ik keur dit document goed

Marijke Pertz
algemeen directeur

Getekend door:Clerckx Bart Rosalie R
Getekend op:2026-03-09 19:50:31 +01:00
Reden:I approve this document

Vlaamse overheid

Bart Clerckx
burgemeester