

**Beslissing van het
college van burgemeester en schepenen
van 20 maart 2025**



Aanwezig: Bart Clerckx, burgemeester-voorzitter
Patrice Lemaitre, Katrien Timmermans, Tom Teck, Tinne Eerlingen,
schepenen

Verontschuldigd: Marijke Pertz, algemeen directeur
Francis Van Biesbroeck, eerste schepen

Afwezig: /

VOORWAARDELIJKE VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING INZAKE HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Aanvraagnr.: 202414 - referte gemeente: OMV/2024/145/VV

EPB dossiernr.:

Omgevingsnummer: OMV_2024152105

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Ann Crab wonende te Korenarenstraat 33 te 3090 Overijse, Katleen Deleers wonende te Groenveldstraat 8 te 3001 Leuven, Monique Crab wonende te Blokkenstraat 19 te 3050 Oud-Heverlee, Nadine Crab wonende te Waterleidingstraat 22 te 3010 Leuven en Nicole Crab wonende te St.-Jansbergsteenweg 49 te 3040 Huldenberg, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 21 november 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 december 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ijzerenwegstraat ZN, 3051 Oud-Heverlee en met als kadastrale omschrijving (afd. 5) sectie A 266 S5, (afd. 5) sectie A 266 E6 en (afd. 5) sectie A 267 R2.

Het betreft een aanvraag tot **het verdelen van een goed in 3 loten, waarvan 1 lot voor open bebouwing, de overige 2 loten worden uit de verkaveling gesloten.**

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 13 maart 2025.

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

Omschrijving aanvraag

Het verdelen van een goed in 3 loten, waarvan 1 lot voor open bebouwing, de overige 2 loten worden uit de verkaveling gesloten

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	21 november 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	17 december 2024
Opening openbaar onderzoek	24 december 2024
Afsluiten openbaar onderzoek	22 januari 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GOA	13 maart 2025
Uiterste datum beslissing	1 april 2025

Historiek

Perceelnummer : (afd. 5) sectie A 266 S5

Volgende gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (20019 - 3493) voor bouw collector tussen Neerijsebaan en Waversebaan/Leuvensestraat doorheen Doode Bemde (Aquafin 99.292 - collector Sint-Joris-Weert (fase 2)) - goedgekeurd op 14 oktober 2010.
- Stedenbouwkundige vergunning (2014122 - 3894) voor het vellen van 4 hoogstammige bomen (3 berken en 1 spar) - goedgekeurd op 17 maart 2015.

Perceelnummer : (afd. 5) sectie A 266 E6

Volgende gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (20019 - 3493) voor bouw collector tussen Neerijsebaan en Waversebaan/Leuvensestraat doorheen Doode Bemde (Aquafin 99.292 - collector Sint-Joris-Weert (fase 2)) - goedgekeurd op 14 oktober 2010.

Perceelnummer : (afd. 5) sectie A 267 R2

Volgende gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Milieumelding (1992191 - 752.3/1992-191) voor een stookolietank van 5400 liter – akte genomen op 28 april 1992.
- Stedenbouwkundige vergunning (20019 - 3493) voor bouw collector tussen Neerijsebaan en Waversebaan/Leuvensestraat doorheen Doode Bemde (Aquafin 99.292 - collector Sint-Joris-Weert (fase 2)) - goedgekeurd op 14 oktober 2010.

Adviezen

Externe Adviezen

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

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
Aquafin	7 januari 2025	9 januari 2025	voorwaardelijk gunstig
Provincie Vlaams-Brabant, directie Ruimte, dienst Waterlopen	17 december 2024	13 januari 2025	voorwaardelijk gunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	17 december 2024	8 januari 2025	ongunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	20 februari 2025	12 maart 2026	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	17 december 2024	7 januari 2025	voorwaardelijk gunstig
Proximus	17 december 2024	8 januari 2025	gunstig
De Watergroep	17 december 2024	18 december 2024	voorwaardelijk gunstig
Wyre	17 december 2024	24 december 2024	gunstig

1. Aquafin: het advies van 9 januari 2025 en met ref. GRBH 242487 luidt als volgt:

“Aquafin dient een voorwaardelijk positief advies in.

Er dient rekening gehouden te worden met onze erfdienstbaarheidszone zoals hieronder beschreven.

Op het grondinnemingsplan ziet u de bovengrondse inneming in gele kleur, de ondergrondse inneming in blauwe kleur en de zone van erfdienstbaarheid in blauwe en groene kleur. Elke bebouwing boven de erfdienstbaarheidszone is verboden omdat Aquafin de mogelijkheid moet behouden de leiding te onderhouden, herstellen en desgevallend te vervangen. Bovendien mogen er geen hoogstammige bomen geplant worden. In bijlage bezorgen wij u de bomenlijst met de toegelaten bomen en struiken in de erfdienstbaarheidszone.

Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdienstbaarheidszone niet overgegaan worden tot:

- *het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.*
- *het wijzigen van het maaiveldniveau,*
- *het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m2,*
- *het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,*
- *het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafuigen,*
- *het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.*

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgrondingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, eveneens verboden.

Tevens ligt er een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zullen moeten kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan.

Indien het maaiveldniveau gewijzigd wordt, moeten de deksels van de inspectieputten op kosten van de aanvrager verhoogd/verlaagd worden. Voor deze werken verwijzen wij integraal naar het standaardbestek 250 voor de wegenbouw en bijkomende bestekbepalingen uit 'Aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250' dat strikt gevolgd moet worden. Voor deze bijkomende bestekbepalingen verwijzen wij naar de typetekeningen in bijlage.

In bijlage bezorgen wij het grondinnameplan, het document met de voorwaarden met betrekking tot de erfdienstbaarheidszone ten gunste van Aquafin en de typetekeningen. De as-buitplannen kunnen opgevraagd worden via het KLIP-portaal."

De bijlagen waarnaar verwezen wordt in het advies van Aquafin zijn terug te vinden in het Omgevingsloket bij het advies van Aquafin.

2. Provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen: het advies van 13 januari 2025 luidt als volgt:

"Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of de geplande ingreep een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

Het terrein stroomt af naar de Leigracht (B2031), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden niet in een pluviaal en/of fluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine tot middelgrote overstromingskans. De voorziene bouwzone en de tuin van kavel 1, gelegen in woongebied, bevinden zich niet in een overstromingsgevoelig gebied. Kavels 2 en 3 vallen buiten de aanvraag.

De toekomstige woning moet voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSVH), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023.

Mits aan deze verordeningen voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag te toetsen aan de verordeningen."

3a. Agentschap voor Natuur en Bos: het advies van 8 januari 2025 en met ref. 24-219387 luidt als volgt:

"Ruimtelijke bestemming

Woongebied en natuurgebied

Beschermingsstatus

De percelen 266/S5 en 267/R2 zijn gedeeltelijk gelegen binnen VEN gebied De Dijlevallei. Perceel 266/S5 is gedeeltelijk gelegen binnen de Speciale beschermingszone Habitatrichtlijngebied "Valleien van de Dijle, Laan en Ijse met aangrenzende bos- en moerasgebieden". Het volledig projectgebied is gelegen binnen Vogelrichtlijngebied "De Dijlevallei".

Biologische waarderingskaart

Perceel 266/E6 is bedekt met zwak ontwikkeld struisgrasland. Perceel 266/S5 wordt weergegeven als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met soortenarm permanent cultuurgrasland en hoogstamboomgaard. Het was tot 2009 bebost.

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 percelen zijn gedeeltelijk gelegen in VEN en SBZ-H. Volgens de biologische waarderingskaart bevindt zich op het in woongebied gelegen deel van het projectgebied struisgrasvegetatie. Dit is op basis van artikel 7 van het vegetatiebesluit een verboden te wijzigen vegetatie.

De aanvraag bevat geen inventarisatie van de vegetatie, geen gemotiveerde vraag tot afwijking van de verbodsbepalingen in artikel 7 vegetatiebesluit, en geen maatregelen om de schade aan de natuur, die zal ontstaan door verkaveling en bebouwing van het struisgrasland te herstellen.

Natuurherstel zou kunnen gebeuren door bijvoorbeeld het in natuurgebied gelegen deel van perceel 266/S5, dat werd ontbost voor de uitvoering van werken aan de westelijker gelegen collector, opnieuw te bebossen.

Het is wenselijk ook binnen het woongebied de achterste 5 meter van lot 1 met een doorlopende houtkant te beplanten.

Op die manier ontstaat een degelijke groenbuffer tussen het woongebied en het achtergelegen VEN en SBZ, en verhoogt de natuurwaarde binnen het VEN ten opzichte van het recent ontwikkeld grasland.

Er werd geen voortoets of verscherpte natuurtoets aan het dossier toegevoegd waarin de impact op de natuurwaarden binnen VEN en SBZ werden onderzocht.

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 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

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

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.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing over de vergunningsaanvraag te ontvangen."

3b. Agentschap voor Natuur en Bos: het advies van 12 maart 2025 en met ref. 24-219387-1 luidt als volgt:

"Ruimtelijke bestemming

Woongebied en natuurgebied

Beschermingsstatus

De percelen 266/S5 en 267/R2 zijn gedeeltelijk gelegen binnen VEN gebied De Dijlevallei. Perceel 266/S5 is gedeeltelijk gelegen binnen de Speciale beschermingszone Habitatrichtlijngebied "Valleien van de Dijle, Laan en Ijse met aangrenzende bos- en moerasgebieden". Het volledig projectgebied is gelegen binnen Vogelrichtlijngebied "De Dijlevallei".

Biologische waarderingskaart

Perceel 266/E6 is bedekt met zwak ontwikkeld struisgrasland. Perceel 266/S5 wordt weergegeven als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met soortenarm permanent cultuurgrasland en hoogstamboomgaard. Het was tot 2009 bebost.

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 percelen zijn gedeeltelijk gelegen in VEN en SBZ-H. Volgens de biologische waarderingskaart bevindt zich op het in woongebied gelegen deel van het projectgebied struisgrasvegetatie. Dit is op basis van artikel 7 van het vegetatiebesluit een verboden te wijzigen vegetatie.

Met het oog op het beperken van de schade aan de natuurwaarden op het perceel werden milderende maatregelen op het verkavelingsplan opgenomen:

De aanplant van een houtkant tegen een deel van de achterste perceelsgrens, de verplichte aanplant van minimaal twee hoogstammige fruitbomen en het verplicht extensief beheer van een deel van het grasland.

Het Agentschap adviseert om de houtkant door te trekken tot de perceelsgrens met lot drie – met uitzondering van één enkele doorgang van ten hoogste drie meter breed naar achterliggend lot 2. Aquafin staat boven haar ondergrondse grondinnames toe om oppervlakkig wortelende houtige gewassen aan te planten: Hazelaar, Veldesdoorn, Zwarte els, Zuurbes, Witte berk, Rode kornoelje, Kardinaalsmuts, Sleedoorn en Gewone vlier zijn hiervoor allen geschikt.

Het Agentschap adviseert om ook de zone met te behouden en extensief te beheren grasland door te trekken tot tegen de grens met lot 3.

Het Agentschap adviseert de aanvraag voorwaardelijk gunstig.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies:

Het Agentschap verleent de aanvrager een ontheffing op de verbodsbepalingen in artikel 7 onder voorwaarde

- dat op lot 1, tegen de perceelsgrens met lot 3, over de volledige lengte een houtkant wordt aangeplant bestaand uit minimaal 4 rijen bosplantsoen van inheemse en standplaatsgeschikte struiksoorten in een plantverband van 1 x 1 meter. Ter hoogte van de ondergrondse inname Aquafin wordt er op toegezien geen diep wortelende soorten te gebruiken. Hazelaar, Veldesdoorn, Zwarte els, Zuurbes, Witte berk, Rode kornoelje, Kardinaalsmuts, Sleedoorn en Gewone vlier zijn hiervoor geschikt. De houtkant kan ten hoogste over een lengte van drie meter worden onderbroken, om toegang te verlenen naar achterliggend lot 2.

- Palend aan de zone voor houtkant wordt een zone voor extensief graslandbeheer met aanplant van twee hoogstammige fruitbomen of twee hoogstammige bomen van een inheemse en standplaatsgeschikte loofboomsoort van eerste grootteorde klasse A vastgelegd. Deze zone loopt eveneens tot de perceelsgrens met lot 3.

- In beide zones geldt een verbod op het plaatsen van speeltoestellen, constructies of bijgebouwen. De zones mogen niet worden verhard of worden gebruikt voor de inrichting van een moestuin, composthoop, terras, zwembad en dergelijke.

Voor het extensief beheer van het terrein verwijst het Agentschap graag naar het handboek voor beheerders:

https://purews.inbo.be/ws/portalfiles/portal/13117753/Handboek_voor_beheerders_deel1_habitats.pdf



De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toestaan mits naleving van deze voorwaarden.

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.

Dit gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos geldt, mits naleving van de voorwaarden gesteld in het advies, als afwijking op de verboden 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, volgens artikel 10 van het vermelde besluit.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

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

Onderstaande doelstellingen of zorgplichten zijn hierbij van toepassing:

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

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing over de vergunningsaanvraag te ontvangen.”

4. Fluvius: het advies van 7 januari 2025 en met ref. 5000088129 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

We kunnen een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen en aan de gewestelijke en/of provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die in uw gemeente van kracht zijn.

1. Algemene bepalingen voor riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Fluvius na te leven.

De aanvrager dient ook de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II voor de afvoer van hemel- en afvalwater na te leven.

De aanvrager staat in voor de plaatsing van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Zo dient hij onder meer te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV ‘hemelwater’) van 2/10/2023.

Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte, noch op het nazicht van de GSV of de afwijkingen op de GSV. Dit advies zegt enkel iets i.k.v. de aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsstelsel.

Via zonering-en-uitvoeringsplan kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor het bouwproject een aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel aan te vragen. Dit kan online via www.fluvius.be. Van zodra de aansluitputjes (1 DWA- & 1 RWA-putje) geplaatst zijn, is de effectieve plaats en diepte van de aansluiting gekend. De privéwaterafvoer dient hierop afgestemd te worden. Alle maatregelen die de aanvrager dient te nemen tot het aanpassen van de privéwaterafvoer om te kunnen aansluiten, als niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zijn ten laste van de aanvrager. Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein tot aan de perceelsgrens van het privé-domein.

Als de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om dit perceel niet aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.

Als 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 de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstopten en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.
- Het opgeslagen water van de hemelwaterput optimaal te gebruiken voor eventueel het spoelen van de

toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine.

- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- Een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluchtingspijp door het dak.
- Het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

2. Specifieke opmerkingen op het dossier

- Aansluiten afvalwater Lot 1

Het afvalwater van het pand op lot 1 dient aangesloten te worden aan de rooilijn met de Ijzerenwegstraat thv de grens met woning Pastoor Tilemansstraat 55.



- PSV "Hemelwater" Vlaams-Brabant

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop komende van de hemelwaterput /infiltratievoorziening op het RWA-huistaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking via de omgevingsvergunning verkregen is.

- Erfdienstbaarheid leiding met openbaar karakter

Over het terrein loopt een riolering d900 mm (op plan ingetekend als ingebuisde beek) , langs deze riolering ligt een erfdienstbaarheid van 4 m breed voor beheer van riolering.

Deze erfdienstbaarheid voor riolering en afwatering is ten voordeel van Fluvius dnb Riobra over een breedte van 4m, zijnde 2m langs weerszijden van de as van de leiding di900mm en dient op het plan, te voegen bij de verkavelingsakte, aangeduid te zijn.

1. Fluvius dnb Riobra en bevoegden (Fluvius) dienen te allen tijde toegang te krijgen tot deze zone voor erfdienstbaarheid, teneinde alle werken tot onderhoud en herstelling van de riolering en afwatering uit te voeren, zonodig met inbegrip van werken aan de bovengrond.

2. Fluvius dnb Riobra zal telkenmale er werken door Fluvius dnb Riobra uitgevoerd worden aan de bovengrond, een plaatsbeschrijving laten opmaken van de bestaande toestand vóór uitvoering en de toestand na uitvoering der werken tot aanleg van de ondergrondse riolering en afwatering. Zij verbindt zich ertoe om op eigen kosten het perceel te herstellen in zijn oorspronkelijke staat.

3. In de zone van de erfdienstbaarheid zullen de eigenaars van de betreffende percelen geen werken uitvoeren, handelingen verrichten, constructies oprichten, aanplantingen (ondermeer aanplanten van bomen, hagen of diepwortelende struiken) verrichten die de goede werking van het riool, het nazicht of later herstel ervan verhinderen of een mogelijk gevaar voor beschadiging kunnen betekenen.

4. De inspectieputten dienen toegankelijk te blijven, de deksels dienen bij een eventuele aanpassing van het terrein mee op hoogte van het maaiveld gebracht te worden.

De Leiding blijft te allen tijde in volle eigendom van Fluvius dnb Riobra.



Verder afwaarts is er een constructie en leiding aanwezig van Aquafin, hiervan werden de erfdienstbaarheden wel ingetekend op het verkavelingsplan “voorgestelde toestand”. Er dient het nodige afgestemd te worden met Aquafin voor het bekomen van een goedkeuring.

3. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van de privéwaterafvoer verplicht sinds 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12/1, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/keuring-riolering>).

5. Proximus: het advies van 8 januari 2025 luidt als volgt:

“Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.”

6. De Watergroep: het advies van 18 december 2024 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. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

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

7. Wyre: het advies van 24 december 2024 en met ref. 25175928 luidt als volgt:

“Aansluitbaar Wyre met clause

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."

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 24 december 2024 tot 22 januari 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 1 digitaal bezwaar.

Het digitale bezwaar komt overeen met het advies van Aquafin van 9 januari 2025. Gezien de inhoud gaat het hier om een advies en niet om een bezwaar. Het zal dan ook niet behandeld worden als bezwaar.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed van de aanvraag is gelegen langs de Ijzerenwegstraat en de Pastoor Tilemenasstraat in de deelgemeente Sint-Joris-Weert en bevindt zich vlak bij de spoorweg Leuven – Ottignies.

De bebouwing in de omgeving is heterogeen: voornamelijk vrijstaande woningen wisselen af met aaneengeschaalde bebouwing.

Het goed van de aanvraag bestaat uit meerdere percelen met vrij centraal een klein perceel van Aquafin dat geen deel uitmaakt van de aanvraag.

De zone langs de Pastoor Tilemansstraat is bebouwd met een halfopen eengezinswoning. De zone langs de Ijzerenwegstraat is niet bebouwd en momenteel in gebruik als weide/grasland.

Het terrein helt: de zone aan de straat is hoger gelegen dan de westelijke zone.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

Het te verkavelen goed beschikt over een oppervlakte van 40a 14ca. Er wordt 1 lot voorzien voor open bebouwing. Loten 2 (10a 40ca) en 3 (11a 42ca) worden uit de verkaveling gesloten. Lot 2 is gelegen in natuurgebied, het mag niet in gebruik worden genomen als tuinzone. Lot 3 is bebouwd met een halfopen eengezinswoning en het achterste deel is gelegen in natuurgebied.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 18a 32ca. De bouwlijn bevindt zich op dezelfde hoogte als de bouwlijn van Ijzerenwegstraat 39. Het bouwkader behoudt een minimale afstand van 6,00m tot de rechter perceelsgrens en 10,82m tot de linker kavelgrens.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00m bij een hellend dak en 6,50m bij een plat dak gemeten vanaf het gelijkvloers. De dakverdieping dient binnen het maximale gabarit van een hellend dak te blijven.

De bouwdiepte bedraagt 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m voor de verdieping.

Volgende voorschriften worden aangevraagd:

Lot 1

Gebouw

1) Oppervlakte

De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 225m².

2) Kroonlijsthoogte

Hoogte tussen dorpel gelijkvloerse verdiep en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 6.00m bij hellend dak en 6.50m 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 0,80 meter. 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. Dakkappen zijn toegelaten bij hellende daken. Dakkappen mogen niet breder zijn dan $\frac{3}{4}$ 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 15,00 meter op het straatniveau en 12,00 meter op het verdiep. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 15,00 meter voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van 10,00 meter tot de linker en 6,00 meter tot de rechter perceelgrens. De bouwlijn ligt op minimaal 9,95 meter uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand en volgt hiermee de voorgevellijn van de woning nr. 39.

7) Aantal bouwlagen

De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een kelder is toegelaten.

8) Ondergronds gedeelte

Een kelder onder de woning is toegelaten.

9) Terrassen

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

10) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Oversteek van het dak is toegelaten als zonnebescherming

11) 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 100m² 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

Minimaal 50 % van de achteruitbouwstrook wordt ingericht als permanente groene zone, m.a.w. kan geen dienst doen als autostandplaats.

Er zijn reliëfwijzigingen toegelaten om toegang tot de woning mogelijk te maken gezien het terreinniveau.

2) Zijtuinstrook

Groenaanleg

Volgens het BGO dient er een groenstrook van 10m voorzien te worden. Deze strook wordt onder andere ingevuld met hoogstammige bomen. Er kunnen geen constructies geplaatst worden. De strook kan voorzien worden langs de volledige achterste perceelsgrens of langs een zijdelingse perceelsgrens.

3) Achtertuinstrook

Verharding

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m² mag achteraan 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 en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

Groenaanleg

Volgens het BGO dient er een groenstrook van 10m voorzien te worden. Deze strook wordt onder andere ingevuld met hoogstammige bomen. Er kunnen geen constructies geplaatst worden. De strook kan voorzien worden langs de volledige achterste perceelsgrens of langs een zijdelingse perceelsgrens.

Het perceel is volgens de kaart 'Historisch permanente graslanden (HPG) en andere permanente graslanden in Vlaanderen beschermd door de natuurwetgeving' gelegen in een verboden te wijzigen zone. Op dit moment is het niet mogelijk om een inventarisatie uit te voeren van het grasland. Door het bouwen van een nieuwe woning zal er schade plaatsvinden en dit zal gecompenseerd worden met volgende voorstellen:

- Er wordt een houtkant voorzien vanaf de grens tussen lot 1 en lot 2 over een breedte van 5 meter tot tegen de inname van Aquafin, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand
- Binnen de aangeduide zone vanaf de houtkant worden 2 hoogstammige (fruit)bomen aangeplant en de zone errond dient afgebakend te worden voor extensief beheer, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand. De oppervlakte op het plan bedraagt maximaal 156m².

Constructies

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00 meter achter de bouwzone. De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,50 meter.

Loten 2 en 3 worden uit de verkaveling gesloten. Lot 2 en het achterste deel van lot 3 zijn bovendien gelegen in de gewestplanbestemming natuurgebied. De zones in natuurgebied dienen hun bestemming te behouden en mogen niet ingericht worden als tuin.

Ligging van de locatie/stedenbouwkundige basisgegevens

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het verdelen van een goed in 3 loten, waarvan 1 lot voor open bebouwing, de overige 2 loten worden uit de verkaveling gesloten.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg en verkavelingen

Het goed maakt noch deel uit van een APA, noch van een BPA, noch van een verkaveling.

Het goed ligt volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 7 april 1977, in een woongebied en natuurgebied.

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.

In de richtlijnen tot toepassing van het betrokken gewestplan wordt aangegeven dat buiten de aaneen gebouwde gedeelten van de Leuvense agglomeratie het gabariet van 2 woonlagen, behoudens andere omstandigheden van stedenbouwkundige aard, richtinggevend is. Deze richtlijn heeft geen bindende kracht. Zij kan als leidraad voor een goede plaatselijke ordening door de vergunningverlenende overheid in haar beoordeling worden betrokken.

Natuurgebied

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is voor het goed waarop de aanvraag betrekking heeft geen ruimtelijk 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 5 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 overwelden 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 9 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.

Het perceel maakt wel deel uit van het landschappelijk geheel 'Valleien van Dijle en Laan ten zuiden van Leuven'.

Omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

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 van een perceel in een lot voor open bebouwing in woongebied en 2 loten die uit de verkaveling gesloten worden in woongebied en natuurgebied 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 rooijlijn.

Private erfdienstbaarheden/voetweg

Er zijn geen voetwegen aanwezig op het perceel.

Op het verkavelingsplan wordt een erfdienstbaarheid van Aquafin vermeld. Deze erfdienstbaarheid wordt ook besproken in het advies van Aquafin en er worden verschillende voorwaarden opgelegd. Een gedetailleerder plan is terug te vinden als bijlage in het advies van Aquafin ("Patrimonium - Plan bij akte – 5142 -pdf").

In het advies van Fluvius wordt ook melding gemaakt van een erfdienstbaarheid, deze erfdienstbaarheid werd in projectinhoudversie V4 toegevoegd op het plan. Op het goed loopt een riolering d900 mm. De erfdienstbaarheid is 4,00m breed.

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.

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 terrein stroomt af naar de Leigracht (B2031), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het goed ligt in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine overstromingskans bij het toekomstig klimaat, enkel een kleine zone in het westen van het goed ligt ook in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine overstromingskans bij het huidige klimaat. De voorziene bouwzone en de tuin van lot 1, gelegen in woongebied, bevinden zich niet in een overstromingsgevoelig gebied. Kavels 2 en 3 vallen buiten de aanvraag. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het is wel van belang dat bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen als gevolg van deze verkaveling de nodige aandacht besteed wordt aan de gewestelijke en provinciale verordening hemelwater. In de nabije omgeving zijn meerdere percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De verhandingen moeten zo goed mogelijk beperkt worden.

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.

Het goed ligt niet in een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht of monument. Wanneer er enkel gekeken wordt naar lot 1 en dus niet naar de loten die uit de verkaveling gesloten worden, dan is het project ook niet gelegen in een gebied in het Vlaams Ecologisch Netwerk of 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. Het project is wel gelegen in vogelrichtlijngebied.

Er werd een project-m.e.r.-screenings nota toegevoegd.

De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt ingegaan op de effecten rond de mobiliteit en het watersysteem.

Qua **mobiliteit** wordt aangehaald dat er slechts 1 extra woning voorzien wordt. De woning zal beschikken over 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De hoeveelheid extra verkeer is te verwaarlozen.

De impact op het **watersysteem** blijft beperkt. Bij de bouwaanvraag zal de opvang van regen- en vuilwater bepaald worden. Lot 1 (de overige loten worden uit de verkaveling gesloten) is gelegen in een zone met een kleine kans op overstromingen bij het toekomstig klimaat, maar de bouwzone en de achtertuinzone bevinden zich niet in overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt niet nagegaan wat het effect op de biodiversiteit is. Nochtans is een deel van het projectgebied gelegen in natuurgebied, binnen VEN gebied De Dijlevallei en in habitatrichtlijngebied. Het gaat hier over een zone die uitgesloten is uit de verkaveling. De percelen 5A 266E6 en 266S5 zijn ingetekend op de biologische waarderingskaart.

Een deel is bedekt met zwak ontwikkeld struisgrasland, een ander deel wordt weergegeven als complex van

biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met soortenarm permanent cultuurgrasland en hoogstamboomgaard. Het was tot 2009 bebost. De zone gelegen in woongebied is bedekt met struisgrasvegetatie die op basis van artikel 7 van het vegetatiebesluit een verboden te wijzigen vegetatie is. In de verkavelingsvoorschriften worden mildere maatregelen genomen om de schade aan de natuurwaarden te beperken:

- de aanplant van een houtkant tegen een deel van de achterste perceelsgrens
- de verplichte aanplant van minimaal twee hoogstammige fruitbomen
- het verplicht extensief beheer van een deel van het grasland.

Deze voorschriften moeten aangevuld worden met de voorwaarden opgelegd in het advies van ANB van 12 maart 2025 waardoor een ontheffing op de verbodsbepalingen in artikel 7 van het vegetatiebesluit verkregen worden.

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.

Een deel van het projectgebied is gelegen in natuurgebied, binnen VEN gebied De Dijlevallei en in habitatrichtlijngebied. Het gaat hier over een zone die uitgesloten is uit de verkaveling. De percelen 5A 266E6 en 266S5 zijn ingetekend op de biologische waarderingskaart. Een deel is bedekt met zwak ontwikkeld struisgrasland, een ander deel wordt weergegeven als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met soortenarm permanent cultuurgrasland en hoogstamboomgaard. Het was tot 2009 bebost. De zone gelegen in woongebied is bedekt met struisgrasvegetatie die op basis van artikel 7 van het vegetatiebesluit een verboden te wijzigen vegetatie is. In de verkavelingsvoorschriften worden mildere maatregelen genomen om de schade aan de natuurwaarden te beperken:

- de aanplant van een houtkant tegen een deel van de achterste perceelsgrens
- de verplichte aanplant van minimaal twee hoogstammige fruitbomen
- het verplicht extensief beheer van een deel van het grasland.

Deze voorschriften moeten aangevuld worden met de voorwaarden opgelegd in het advies van ANB van 12 maart 2025 waardoor een ontheffing op de verbodsbepalingen in artikel 7 van het vegetatiebesluit verkregen worden.

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.

I) Milieuaspecten

Lucht

/

Bodem- en grondwaterverontreiniging

Indien een stookolietank buiten werking gesteld wordt, dient dit te gebeuren conform de wetgeving (VLAREM - Titel II – Hoofdstuk 6.5 Particuliere stookolietanks met een inhoud van minder dan 5.000 kg of 6.000 liter). Bij buitenwerkstelling van een bovengrondse stookolietank is het leegmaken en het reinigen van de stookolietank verplicht. Verwijdering van de stookolietank is niet verplicht. Indien er wordt gekozen voor verwijdering van de stookolietank moet dit uitgevoerd worden door een erkend stookolietechnicus. De vroegere exploitant beschikt na verwijdering over een certificaat met de naam en het erkenningsnummer van de technicus. Wanneer de bovengrondse stookolietank alleen wordt leeggemaakt en gereinigd, is een certificaat niet nodig.

Alleen met een certificaat van buitengebruikstelling kan een verwijderde tank als schroot- of kunststofafvalstof worden afgevoerd naar een vergunde verwerker, een geregistreerd inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar. Bij definitieve buitengebruikstelling van een ondergrondse stookolietank is ook verwijdering van de stookolietank verplicht. Als dit niet mogelijk is, dient de tank te worden opgevuld met zand, schuim of een ander gelijkwaardig inert materiaal.

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. De aansluiting op de riolering dient te gebeuren zoals bepaald in het advies van Fluvius nabij het kruispunt van de Ijzerenwegstraat met de Pastoor Tilemansstraat in de zuidoostelijke hoek van lot 1.

- Bepaling ivm hemel- en afvalwaterafvoer:

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Watervkoopreglement, 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 Vlare 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 Watervkoopreglement 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 Watervkoopreglement 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 1 lot voor open bebouwing. Hierdoor blijft de impact op het ruimtelijk rendement beperkt.

Functionele inpasbaarheid

Het goed waarop de aanvraag van toepassing is, is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied en natuurgebied. Het reeds bebouwde lot en het lot in natuurgebied (loten 2 en 3) worden uit de verkaveling gesloten. Lot 1 is gelegen in woongebied. Er is geen BPA, RUP of verkaveling op van kracht en het is evenmin gelegen binnen een beschermd landschap, dorpsgezicht of dergelijke. De voorgestelde invulling betreft deze van een vrijstaande eengezinswoning. De zijdelingse bouwvrije stroken worden voldoende ruim voorzien zodat er een doorzicht mogelijk is richting het achterliggende natuurgebied.

Enkel functies complementair aan het wonen worden toegelaten, voor zover voldaan wordt aan de normen

opgenomen in de geldende wetgeving hieromtrent. Bovendien wordt opgelegd dat er geen mensen ontvangen mogen worden voor de complementaire functie. Een zorgwoning is toegelaten binnen de woning, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofd woning. Gekeken naar de reeds aanwezige bebouwing in de straat en de ligging binnen de voormelde gewestplanbestemming, kan geoordeeld worden dat de aanvraag inpasbaar is binnen de ruimtelijke context.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet het verkavelen van een goed in een lot voor open bebouwing, de overige loten worden uit de verkaveling gesloten. De impact op de mobiliteit hiervan is verwaarloosbaar, op voorwaarde dat er parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden. Dit is mogelijk binnen de verkavelingsvoorschriften. Enkel tijdens de werfwerkzaamheden kan er een minimale invloed zijn op de mobiliteit.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet het verkavelen van een goed in een lot voor open bebouwing, de overige loten worden uit de verkaveling gesloten. Het volledige goed heeft een oppervlakte van 40a 14ca. Lot 1 (lot voor open bebouwing) heeft een oppervlakte van 18a 32ca en is gelegen in woongebied.

Het bouwkader bevindt zich op minimum 9,95m van de voorste perceelsgrens en er worden ruime bouwvrije stroken voorzien (minimaal 6,00m tot de rechter perceelsgrens en 10,82m tot de linker perceelsgrens).

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00m bij een hellend dak en 6,50m bij een plat dak. 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 natuurlijk maaiveld.

De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00m op het gelijkvloers en 12,00m op de verdieping.

Mits enkele aanpassingen zijn deze voorschriften gangbaar in woongebied en inpasbaar in de omgeving. De impact op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid blijft beperkt.

Visueel-vormelijke elementen

De woning moet afgewerkt worden met degelijke materialen. Het geheel moet in harmonie zijn met de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Het terrein helt: de voorste perceelsgrens van lot 1 is ongeveer 3,70m hoger gelegen dan de achterste perceelsgrens van lot 1. Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor de noodzakelijke toegang tot de woning en de aanleg van een terras achter de woning.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er worden geen effecten verwacht.

o) Resultaten openbaar onderzoek

/

p) Bespreking adviezen

De adviezen Fluvius, de provincie dienst waterlopen, Proximus, De Watergroep, Wyre en Aquafin worden gevolgd.

Ook het advies van ANB wordt gevolgd. De voorwaarden worden overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt 1 aanpassing doorgevoerd die volgens de omgevingsambtenaar te wijten is aan een typefout. Op basis van de advisering onder 'Bespreking aanvraag' in het advies van ANB wordt deze aanpassing gestaafd. In het advies wordt vermeld dat de houtkant op lot 1 voorzien moet worden, tegen de perceelsgrens met lot 3 over de volledige lengte. Dit wordt aangepast naar een houtkant op lot 1, tegen de perceelsgrens met lot 2 over de volledige lengte.

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). 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 lot 1 wordt opgenomen in de vergunning. De loten 2 en 3 worden uitgesloten uit de verkaveling. De zones in natuurgebied moeten hun bestemming behouden en mogen niet ingericht worden als tuin.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor lot 1:

Gebouw

1) Oppervlakte

De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 225m² zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

2) Kroonlijsthoogte

Hoogte tussen ~~dorpel gelijkvloerse verdiep~~ tussen het natuurlijk maaiveld in het midden van de voorgevel en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 6.00m bij hellend dak en 6.50m bij plat dak.

De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 11,00m.

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 ~~0,80~~ 0,50 meter. 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. ~~Dakkapellen zijn toegelaten bij hellende daken. Dakkapellen mogen niet breder zijn dan 1/4 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 en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofd woning.

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 15,00 meter op het straatniveau ~~gelijkvloers~~ en 12,00 meter op het de verdiep ~~ing~~. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 15,00 meter voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van ~~10,00~~ 10,82 meter tot de linker en 6,00 meter tot de rechter perceelgrens. De bouwlijn ligt op minimaal 9,95 meter ~~uit de rooilijn~~ achter de voorste perceelsgrens, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand en volgt hiermee de voorgevellijn van de woning nr. 39.

7) Aantal bouwlagen

De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een kelder is toegelaten. De toegang tot de kelder moet zich binnen het bouwvlak bevinden.

8) Ondergronds gedeelte

Een kelder onder de woning is toegelaten. De toegang tot de kelder moet zich binnen het bouwvlak bevinden.

9) Terrassen

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

10) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Oversteek van het dak is toegelaten ~~als zonnebescherming~~ tot maximaal 0,50m.

11) Andere voorschriften voor het gebouw

Enkel functies complementair aan het wonen ~~worden toegelaten~~, 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 100m²; voor zover voldaan wordt aan de normen opgenomen in de geldende wetgeving hieromtrent. Bovendien mogen er geen mensen ontvangen worden voor de complementaire functie.

Een zorgwoning is ook toegelaten ~~binnen de woning, met een maximaal bouwvolume van 1/3e van het totale bouwvolume~~ conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofdwoning.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook

Verharding

~~Minimaal 50 % van de achteruitbouwstrook wordt ingericht als permanente groene zone, m.a.w. kan geen dienst doen als autostandplaats.~~

Strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad met een maximale breedte van 1,50m en oprit met een maximale breedte van 3,00m naar een inpandige garage) worden toegestaan. Het toegangspad naar de voordeur moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. De oprit naar een inpandige garage moet aangelegd worden in één van de volgende materialen:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden.

- Parkeerplaatsen (max. 3,00m x 5,00m per parkeerplaats) kunnen aangelegd worden, mits het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Volgende materialen zijn hiervoor mogelijk:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

- Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

~~Er zijn reliëfwijzigingen toegelaten om toegang tot de woning mogelijk te maken gezien het terreinniveau.~~

2) Zijtuinstrook

Verharding

In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1m tot perceelsgrens, max. 80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

Constructies

Er worden geen constructies toegelaten in de zijtuin.

Groenaanleg

Volgens het BGO dient er een groenstrook van 10m voorzien te worden. Deze strook wordt onder andere ingevuld met hoogstammige bomen. ~~Er kunnen geen constructies geplaatst worden. De strook kan voorzien worden langs de volledige achterste perceelsgrens of langs een zijdelingse perceelsgrens.~~

3) Achtertuinstrook

Verharding

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m² mag achteraan 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 en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

Er kunnen geen verhardingen aangelegd worden in de zone voor de houtkant en het extensief graslandbeheer (zie hieronder bij Groenaanleg).

Groenaanleg

Volgens het BGO dient er een groenstrook van 10m voorzien te worden. Deze strook wordt onder andere ingevuld met hoogstammige bomen. Er kunnen geen constructies geplaatst worden. De strook kan voorzien worden langs de volledige achterste perceelsgrens of langs een zijdelingse perceelsgrens.

Het perceel is volgens de kaart 'Historisch permanente graslanden (HPG) en andere permanente graslanden in Vlaanderen beschermd door de natuurwetgeving' gelegen in een verboden te wijzigen zone. Op dit moment is het niet mogelijk om een inventarisatie uit te voeren van het grasland. Door het bouwen van een nieuwe woning zal er schade plaatsvinden en dit zal gecompenseerd worden met volgende voorstellen:

— Er wordt een houtkant voorzien vanaf de grens tussen lot 1 en lot 2 over een breedte van 5 meter tot tegen de inname van Aquafin, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand

— Binnen de aangeduide zone vanaf de houtkant worden 2 hoogstammige (fruit)bomen aangeplant en de zone errond dient afgebakend te worden voor extensief beheer, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand. De oppervlakte op het plan bedraagt maximaal 156m².

- Op lot 1, tegen de kavelgrens met lot 2, moet over de volledige lengte een houtkant aangeplant worden bestaand uit minimaal 4 rijen bosplantsoen van inheemse en standplaatsgeschikte struiksoorten in een plantverband van 1 x 1 meter. Ter hoogte van de ondergrondse inname van Aquafin wordt er op toegezien geen diep wortelende soorten te gebruiken. Hazelaar, Veldesdoorn, Zwarte els, Zuurbes, Witte berk, Rode kornoelje, Kardinaalsmuts, Sleedoorn en Gewone vlier zijn hiervoor geschikt. De houtkant kan ten hoogste over een lengte van drie meter worden onderbroken, om toegang te verlenen naar achterliggend lot 2.

- Palend aan de zone voor houtkant wordt een zone voor extensief graslandbeheer (voor meer info: https://purews.inbo.be/ws/portalfiles/portal/13117753/Handboek_voor_beheerders_deel1_habitats.pdf) met aanplant van twee hoogstammige fruitbomen of twee hoogstammige bomen van een inheemse en standplaatsgeschikte loofboomsoort van eerste grootteorde klasse A vastgelegd, zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand. Deze zone loopt door tot de perceelsgrens met lot 3.

- In beide zones geldt een verbod op het plaatsen van speeltoestellen, constructies of bijgebouwen. De zones mogen niet worden verhard of worden gebruikt voor de inrichting van een moestuin, composthoop, terras, zwembad en dergelijke.

Constructies

~~De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00 meter achter de bouwzone. De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,50 meter.~~

Vrijstaande bijgebouwen moeten voldoen aan de bepalingen van Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: niet voor verblijf bestemd (dus geen woon- of kantoorfunctie), inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 40m², maximale hoogte 3,50m, hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

Er kunnen geen constructies geplaatst worden in de zone voor de houtkant en het extensief graslandbeheer.

4) Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor de noodzakelijke toegangen tot de woning en de aanleg van een terras achter de woning.

5) 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 burens 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.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van de provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen, het Agentschap voor Natuur en Bos, De Watergroep en Wyre.

Het advies van **Aquafin** wordt strikt gevolgd. Onderstaande voorwaarden moeten nageleefd worden.
"Er dient rekening gehouden te worden met onze erfdiensbaarheidszone zoals hieronder beschreven.

Op het grondinnemingsplan ziet u de bovengrondse inneming in gele kleur, de ondergrondse inneming in blauwe kleur en de zone van erfdiensbaarheid in blauwe en groene kleur. **Elke bebouwing boven de erfdiensbaarheidszone is verboden** omdat Aquafin de mogelijkheid moet behouden de leiding te onderhouden, herstellen en desgevallend te vervangen. **Bovendien mogen er geen hoogstammige bomen geplant worden.** In bijlage bezorgen wij u de bomenlijst met de toegelaten bomen en struiken in de erfdiensbaarheidszone. Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdiensbaarheidszone niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.
- het wijzigen van het maaiveldniveau,
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²,
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuigen,
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgrondingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, eveneens verboden.

Tevens ligt er een erfdiensbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zullen moeten kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan.

Indien het maaiveldniveau gewijzigd wordt, moeten de deksels van de inspectieputten op kosten van de aanvrager verhoogd/verlaagd worden. Voor deze werken verwijzen wij integraal naar het standaardbestek 250 voor de wegenbouw en bijkomende bestekbepalingen uit 'Aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250' dat strikt gevolgd moet worden. Voor deze bijkomende bestekbepalingen verwijzen wij naar de typetekeningen in bijlage.

In bijlage bezorgen wij het grondinnameplan, het document met de voorwaarden met betrekking tot de erfdiensbaarheidszone ten gunste van Aquafin en de typetekeningen. De as-buittiplannen kunnen opgevraagd worden via het KLIP-portaal."

Het advies van **Fluvius** wordt strikt gevolgd. Er wordt extra aandacht besteed aan de voorwaarden inzake de **aansluiting van het afvalwater van lot 1** op de riolering en de **erfdiensbaarheid** aangaande een riolering d900 mm ten voordele van Fluvius dnd Riobra die aanwezig is op het goed. Deze erfdiensbaarheid werd toegevoegd op het verkavelingsplan nieuwe toestand in projectinhoudversie V4.

Het advies van **ANB** wordt strikt gevolgd (mits aanpassing van een typefout). Onderstaande voorwaarden moeten nageleefd worden.

"- Op lot 1, tegen de perceelsgrens met ~~lot 3~~ lot 2, moet over de volledige lengte een **houtkant** aangeplant worden bestaand uit minimaal 4 rijen bosplantsoen van inheemse en standplaatsgeschikte struiksoorten in een plantverband van 1 x 1 meter. Ter hoogte van de ondergrondse inname Aquafin wordt er op toegezien geen diep wortelende soorten te gebruiken. Hazelaar, Veldesdoorn, Zwarte els, Zuurbes, Witte berk, Rode kornoelje, Kardinaalsmuts, Sledoord en Gewone vlier zijn hiervoor geschikt. De houtkant kan ten hoogste over een lengte van drie meter worden onderbroken, om toegang te verlenen naar achterliggend lot 2.

- Palend aan de zone voor houtkant wordt een **zone voor extensief graslandbeheer** met aanplant van twee hoogstammige fruitbomen of twee hoogstammige bomen van een inheemse en standplaatsgeschikte loofboomsoort van eerste grootteorde klasse A vastgelegd, **zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand**. Deze zone loopt eveneens tot de perceelsgrens met lot 3.

- In beide zones geldt een verbod op het plaatsen van speeltoestellen, constructies of bijgebouwen. De zones mogen niet worden verhard of worden gebruikt voor de inrichting van een moestuin, composthoop, terras, zwembad en dergelijke.

Voor het extensief beheer van het terrein verwijst het Agentschap graag naar het handboek voor beheerders:

https://purews.inbo.be/ws/portalfiles/portal/13117753/Handboek_voor_beheerders_deel1_habitats.pdf

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 het lot kan verkrijgen:

- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

De woning op te richten op lot 1 zal als adres Ijzerenwegstraat 37 krijgen.

BESLUIT

1. De aanvraag ingediend door Ann Crab wonende te Korenarenstraat 33 te 3090 Overijse, Katleen Deleers wonende te Groenveldstraat 8 te 3001 Leuven, Monique Crab wonende te Blokkenstraat 19 te 3050 Oud-Heverlee, Nadine Crab wonende te Waterleidingstraat 22 te 3010 Leuven en Nicole Crab wonende te St.-Jansbergsteenweg 49 te 3040 Huldenberg, inzake **het verdelen van een goed in 3 loten, waarvan 1 lot voor open bebouwing, de overige 2 loten worden uit de verkaveling gesloten** te Ijzerenwegstraat 37, 3051 Oud-Heverlee, kadastraal gekend (afd. 5) sectie A 266 S5, (afd. 5) sectie A 266 E6 en (afd. 5) sectie A 267 R2 voorwaardelijk te vergunnen.

2. De aanvraag omvat:

- Het verdelen van een goed in 3 loten, waarvan 1 lot voor open bebouwing, de overige 2 loten worden uit de verkaveling gesloten.

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 lot 1 wordt opgenomen in de vergunning. De loten 2 en 3 worden uitgesloten uit de verkaveling. De zones in natuurgebied moeten hun bestemming behouden en mogen niet ingericht worden als tuin.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor lot 1:

Gebouw

1) Oppervlakte

De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 225m² [zoals aangegeven op het verkavelingsplan](#).

2) Kroonlijsthoogte

~~Hoogte tussen dorpel gelijkvloerse verdiep~~ [tussen het natuurlijk maaiveld in het midden van de voorgevel](#) en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 6.00m bij hellend dak en 6.50m bij plat dak.

[De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 11,00m.](#)

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 ~~0,80~~ [0,50](#) meter. 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. ~~Dakkapellen 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 bouwtechnisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

4) Type gebouw

Een eengezinswoning in open verband met inbegrip van zorgwoningen [conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofd woning](#).

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 15,00 meter op het ~~straatniveau~~ **gelijkvloers** en 12,00 meter op ~~het de~~ **verdieping**. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 15,00 meter voor dit lot, met een minimale bouwvrije zone van ~~10,00~~ **10,82** meter tot de linker en 6,00 meter tot de rechter perceelgrens. De bouwlijn ligt op minimaal 9,95 meter ~~uit de rooilijn~~ **achter de voorste perceelsgrens**, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand en volgt hiermee de voorgevellijn van de woning nr. 39.

7) Aantal bouwlagen

De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn. Een kelder is toegelaten. **De toegang tot de kelder moet zich binnen het bouwvlak bevinden.**

8) Ondergronds gedeelte

Een kelder onder de woning is toegelaten. **De toegang tot de kelder moet zich binnen het bouwvlak bevinden.**

9) Terrassen

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

10) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Oversteek van het dak is toegelaten ~~als zonnebescherming~~ **tot maximaal 0,50m.**

11) Andere voorschriften voor het gebouw

Enkel functies complementair aan het wonen **worden toegelaten**, 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 100m².~~ **voor zover voldaan wordt aan de normen opgenomen in de geldende wetgeving hieromtrent. Bovendien mogen er geen mensen ontvangen worden voor de complementaire functie.**

Een zorgwoning is ook toegelaten ~~binnen de woning, met een maximaal bouwvolume van 1/3e van het totale bouwvolume~~ **conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofdwoning.**

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook

Verharding

~~Minimaal 50 % van de achteruitbouwstrook wordt ingericht als permanente groene zone, m.a.w. kan geen dienst doen als autostandplaats.~~

Strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad met een maximale breedte van 1,50m en oprit met een maximale breedte van 3,00m naar een inpandige garage) worden toegestaan. Het toegangspad naar de voordeur moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. De oprit naar een inpandige garage moet aangelegd worden in één van de volgende materialen:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden.

- Parkeerplaatsen (max. 3,00m x 5,00m per parkeerplaats) kunnen aangelegd worden, mits het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Volgende materialen zijn hiervoor mogelijk:

- recycleerbare grasplaten/grasdallen met gras tussen ('gepantserd gras')
- waterpasserende grasbetontegels met minstens 35% gras tussen
- karrenspoor met een maximale breedte van 0,60m per spoor

- Vanaf de voordeur mag een pad met een maximale breedte van 1,00m in waterdoorlatende materialen aangelegd worden naar het terras achter de woning. Het pad is slechts mogelijk langs 1 zijgevel.

~~Er zijn reliëfwijzigingen toegelaten om toegang tot de woning mogelijk te maken gezien het terreinniveau.~~

2) Zijtuinstrook

Verharding

In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1m tot perceelsgrens, max.

80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

Constructies

Er worden geen constructies toegelaten in de zijtuin.

Groenaanleg

Volgens het BGO dient er een groenstrook van 10m voorzien te worden. Deze strook wordt onder andere ingevuld met hoogstammige bomen. Er kunnen geen constructies geplaatst worden. De strook kan voorzien worden langs de volledige achterste perceelsgrens of langs een zijdelingse perceelsgrens.

3) Achtertuinstrook

Verharding

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m² mag achteraan 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 en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

In de zij- en achtertuin moeten de niet-overdekte constructies (verhardingen, zwembad, zwembijver, ...) voldoen aan de bepalingen van het Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 80m², hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

Er kunnen geen verhardingen aangelegd worden in de zone voor de houtkant en het extensief graslandbeheer (zie hieronder bij Groenaanleg).

Groenaanleg

Volgens het BGO dient er een groenstrook van 10m voorzien te worden. Deze strook wordt onder andere ingevuld met hoogstammige bomen. Er kunnen geen constructies geplaatst worden. De strook kan voorzien worden langs de volledige achterste perceelsgrens of langs een zijdelingse perceelsgrens.

Het perceel is volgens de kaart 'Historisch permanente graslanden (HPG) en andere permanente graslanden in Vlaanderen beschermd door de natuurwetgeving' gelegen in een verboden te wijzigen zone. Op dit moment is het niet mogelijk om een inventarisatie uit te voeren van het grasland. Door het bouwen van een nieuwe woning zal er schade plaatsvinden en dit zal gecompenseerd worden met volgende voorstellen:

— Er wordt een houtkant voorzien vanaf de grens tussen lot 1 en lot 2 over een breedte van 5 meter tot tegen de inname van Aquafin, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand

— Binnen de aangeduide zone vanaf de houtkant worden 2 hoogstammige (fruit)bomen aangeplant en de zone errond dient afgebakend te worden voor extensief beheer, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand. De oppervlakte op het plan bedraagt maximaal 156m².

- Op lot 1, tegen de kavelgrens met lot 2, moet over de volledige lengte een houtkant aangeplant worden bestaand uit minimaal 4 rijen bosplantsoen van inheemse en standplaatsgeschikte struiksoorten in een plantverband van 1 x 1 meter. Ter hoogte van de ondergrondse inname van Aquafin wordt er op toegezien geen diep wortelende soorten te gebruiken. Hazelaar, Veldesdoorn, Zwarte els, Zuurbes, Witte berk, Rode kornoelje, Kardinaalsmuts, Sleedoorn en Gewone vlier zijn hiervoor geschikt. De houtkant kan ten hoogste over een lengte van drie meter worden onderbroken, om toegang te verlenen naar achterliggend lot 2.

- Palend aan de zone voor houtkant wordt een zone voor extensief graslandbeheer (voor meer info: https://purews.inbo.be/ws/portalfiles/portal/13117753/Handboek_voor_beheerders_deel1_habitats.pdf) met aanplant van twee hoogstammige fruitbomen of twee hoogstammige bomen van een inheemse en standplaatsgeschikte loofboomsoort van eerste grootteorde klasse A vastgelegd, zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand. Deze zone loopt door tot de perceelsgrens met lot 3.

- In beide zones geldt een verbod op het plaatsen van speeltoestellen, constructies of bijgebouwen. De zones mogen niet worden verhard of worden gebruikt voor de inrichting van een moestuin, composthoop, terras, zwembad en dergelijke.

Constructies

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag. Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00 meter achter de bouwzone. De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,50 meter.

Vrijstaande bijgebouwen moeten voldoen aan de bepalingen van Vrijstellingenbesluit. Hierin staat o.a.: niet voor verblijf bestemd (dus geen woon- of kantoorfunctie), inplanting minimum 1,00m tot perceelsgrens, max. 40m², maximale hoogte 3,50m, hemelwater moet infiltreren op eigen terrein.

Er kunnen geen constructies geplaatst worden in de zone voor de houtkant en het extensief graslandbeheer.

4) Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor de noodzakelijke toegangen tot de woning en de aanleg van een terras achter de woning.

5) Afsluitingen

Afsluitingen zijn openmazig en 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 burens 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.

C. Algemene voorwaarden n.a.v. externe adviezen:

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van de **provincie Vlaams-Brabant dienst Waterlopen, het Agentschap voor Natuur en Bos, De Watergroep en Wyre**.

Het advies van **Aquafin** wordt strikt gevolgd. Onderstaande voorwaarden moeten nageleefd worden.

“Er dient rekening gehouden te worden met onze erfdienstbaarheidszone zoals hieronder beschreven.

*Op het grondinnemingsplan ziet u de bovengrondse inneming in gele kleur, de ondergrondse inneming in blauwe kleur en de zone van erfdienstbaarheid in blauwe en groene kleur. **Elke bebouwing boven de erfdienstbaarheidszone is verboden** omdat Aquafin de mogelijkheid moet behouden de leiding te onderhouden, herstellen en desgevallend te vervangen. **Bovendien mogen er geen hoogstammige bomen geplant worden.** In bijlage bezorgen wij u de bomenlijst met de toegelaten bomen en struiken in de erfdienstbaarheidszone. Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdienstbaarheidszone niet overgegaan worden tot:*

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.*
- het wijzigen van het maaiveldniveau,*
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²,*
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,*
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafwerktuigen,*
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.*

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgrondingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, eveneens verboden.

Tevens ligt er een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zullen moeten kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan.

Indien het maaiveldniveau gewijzigd wordt, moeten de deksels van de inspectieputten op kosten van de aanvrager verhoogd/verlaagd worden. Voor deze werken verwijzen wij integraal naar het standaardbestek 250 voor de wegenbouw en bijkomende bestekbepalingen uit ‘Aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250’ dat strikt gevolgd moet worden. Voor deze bijkomende bestekbepalingen verwijzen wij naar de typetekeningen in bijlage.

In bijlage bezorgen wij het grondinnameplan, het document met de voorwaarden met betrekking tot de erfdienstbaarheidszone ten gunste van Aquafin en de typetekeningen. De as-buittiplannen kunnen opgevraagd worden via het KLIP-portaal.”

Het advies van **Fluvius** wordt strikt gevolgd. Er wordt extra aandacht besteed aan de voorwaarden inzake de **aansluiting van het afvalwater van lot 1** op de riolering en de **erfdienstbaarheid** aangaande een riolering d900 mm ten voordele van Fluvius dnd Riobra die aanwezig is op het goed. Deze erfdienstbaarheid werd toegevoegd op het verkavelingsplan nieuwe toestand in projectinhoudversie V4.

Het advies van **ANB** wordt strikt gevolgd (mits aanpassing van een typefout). Onderstaande voorwaarden moeten nageleefd worden.

*“Op lot 1, tegen de perceelsgrens met ~~lot 3~~ lot 2, moet over de volledige lengte een **houtkant** aangeplant worden bestaand uit minimaal 4 rijen bosplantsoen van inheemse en standplaatsgeschikte struiksoorten in een plantverband van 1 x 1 meter. Ter hoogte van de ondergrondse inname Aquafin wordt er op toegezien geen diep wortelende soorten te gebruiken. Hazelaar, Veldesdoorn, Zwarte els, Zuurbes, Witte berk, Rode kornoelje, Kardinaalsmuts, Sleedoorn en Gewone vlier zijn hiervoor geschikt. De houtkant kan ten hoogste over een lengte van drie meter worden onderbroken, om toegang te verlenen naar achterliggend lot 2.*

- Palend aan de zone voor houtkant wordt een **zone voor extensief graslandbeheer** met aanplant van twee hoogstammige fruitbomen of twee hoogstammige bomen van een inheemse en standplaatsgeschikte loofboomsoort van eerste grootteorde klasse A vastgelegd, *zoals aangegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand*. Deze zone loopt eveneens tot de perceelsgrens met lot 3.

- In beide zones geldt een verbod op het plaatsen van speeltoestellen, constructies of bijgebouwen. De zones mogen niet worden verhard of worden gebruikt voor de inrichting van een moestuin, composthoop, terras, zwembad en dergelijke.

Voor het extensief beheer van het terrein verwijst het Agentschap graag naar het handboek voor beheerders:

https://purews.inbo.be/ws/portalfiles/portal/13117753/Handboek_voor_beheerders_deel1_habitats.pdf

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 het lot kan verkrijgen:

- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

De woning op te richten op lot 1 zal als adres Ijzerenwegstraat 37 krijgen.

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift 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 beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners"

- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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

Marijke Pertz
algemeen directeur

Bart Clerckx
burgemeester