

Pajottegem

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN ZITTING VAN 1 SEPTEMBER 2025

Aanwezig	Kris Poelaert, Burgemeester Ludo Persoons, Samuel Billens, Lieven Snoeks, Sandra Dero, Marleen Merckaert, Kurt Penninck, Jonas De Maeseneer, Christa Dermez, Schepen Kristof Andries, Algemeen directeur
Verontschuldigd	/
Afwezig	/

VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN EEN PERCEEL VOOR HET OPRICHTEN VAN 1 VRIJSTAANDE WONING GELEGEN LENNIKSESTRAAT TE 1755 PAJOTTEGEM (VK 2025.05).

Aanleiding en doel

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door

De aanvraag werd ontvangen op 22 mei 2025.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juni 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Lenniksestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 7 sectie B nr. 438D.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van een perceel voor het oprichten van één vrijstaande woning.

Juridische bepalingen

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.

Advies

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Dit advies luidt als volgt:

VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Dossiergegevens

Intern dossiernummer:	VK_2025.14
Projectnummer omgevingsplatform:	OMV_2025035982
Gegevens van de aanvrager:	
Gegevens van het goed:	Lenniksestraat zn. 1755 Pajottegem afdeling 7 sectie B nr. 438D
Datum ontvangst aanvraag:	22 mei 2025
Datum volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring:	4 juni 2025

1. Onderwerp van de aanvraag

Kort omschreven gaat het over het verkavelen van een perceel voor het oprichten van één vrijstaande woning.

2. Vaststellen van de procedure

Bevoegde overheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de behandeling van de aanvraag aangezien:

de aanvraag geen Vlaams of provinciaal project betreft en evenmin betrekking heeft op een ingedeelde inrichting of activiteit van de eerste klasse.

de aanvraag geen project betreft dat gelegen is op het grondgebied van twee of meer provincies of twee of meer gemeenten.

Procedure

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Het project komt niet in deze artikelen voor. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd. Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

3. Basisgegevens

Stedenbouwkundige voorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Het goed is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en is gelegen binnen de zone woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

Voorschriften:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 10 juni 2011.
- Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater goedgekeurd op 26 september 2023.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gemeentelijke verordening overwelden van baangrachten goedgekeurd op 30 maart 2004.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 12 september 2014.

Richtlijnen en 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.

4. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

5. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Beschrijving van de plaats

De aanvraag betreft een gedeelte van een perceel op hoek van de Lenniksestraat met de Vierbergenstraat en is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet de verkaveling van het gedeelte woongebied teneinde de ontwikkeling van 1 vrijstaande woning te kunnen realiseren.

De weg gaat verder over in een woonlint naar de kern van Oetingen toe.

Beschrijving van de aanvraag

Het lot bestemd voor 1 vrijstaande woning met een minimale afstand van 5m uit de as van de weg.

Het perceel kent een oppervlakte van 10a27ca met een gevelbreedte van 14m17m aan de straatzijde taps toelopend naar 11m aan de achtergevel met zijdelingse bouwvrije stroken van 3m.

6. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

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

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 14 juni 2025 t.e.m. 13 juli 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

7. Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Wyre afgeleverd op 4 juni 2025 is gunstig.

Het advies van Proximus afgeleverd op 17 juni 2025 is gunstig.

Het advies van de Watergroep afgeleverd op 6 juni 2025 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Fluvius afgeleverd op 17 juni 2025 is voorwaardelijk gunstig.

8. Project-MER

Niet van toepassing.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

Het project is in overeenstemming met het voorschrift van het woongebied met landelijk karakter van het gewestplan.

b) Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste weg

De bouwplaats is gelegen langsheen de Lenniksestraat(gemeenteweg), een voldoende uitgeruste weg.

Maximum volume bedrijfswoningen

Niet van toepassing

Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen

Niet van toepassing

c) Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte maar ligt echter wel in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er schadelijk effect mogelijk is voor zover de toekomstige constructies. Bijkomende voorwaarden worden opgelegd.

d) Mer-screening

Niet van toepassing.

e) Natuurtoets

Het voorgesteld project heeft geen invloed op de natuur van de omgeving.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Het goed is niet beschermd

g) Mobiliteit-MOBER

Het voorgesteld project heeft een verwaarloosbare invloed op de mobiliteit van de omgeving.

h) Decreet grond-en pandenbeleid

Niet van toepassing op deze aanvraag.

i) Scheidingsmuren

Zie openbaar onderzoek

j) Milieuaspecten

Het voorgesteld project heeft geen invloed op het milieu van de omgeving.

k) Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 juni 2025 tot en met 13 juli 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

l) Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar neemt kennis van het ongunstig advies van de provinciale dienst waterlopen en legt bijkomende voorwaarden op.

m) Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele,

economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is functioneel inpasbaar in zijn omgeving en de bestemming is in overeenstemming met het van toepassing zijnde plan.

- mobiliteitsimpact:

De aanvraag voorziet eengezinswoning met voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

- schaal:

De schaal is aanvaardbaar binnen de omgeving

- ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De perceelsgrootte is ruim met voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en groenzone.

- visueel-vormelijke elementen:

Niet van toepassing

- cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing

- het bodemreliëf

Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de reliëfwijzigingen, er zijn geen reliëfwijzigingen toegelaten

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Er mag geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengen de voorgestelde inplanting en het gabarit de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Algemene conclusie:

De gemeentelijk omgevingsambtenaar geeft volgend advies betreffende voorliggende aanvraag:

Voorwaardelijk gunstig.

Specifieke voorwaarden:

- de voorwaarden in het advies van Fluvius en de Watergroep strikt na te leven;
- een verkoopbaarheidsattest wordt opgemaakt van zodra de aanvrager bewijs levert dat aan alle voorwaarden van de nutsmaatschappijen voldaan werd;
- volgend voorschrift wordt gewijzigd:

Kroonlijsthoogte Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie stedenbouwkundig voorschrift.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m bij een hellend dak en 6.50 meter bij een plat dak. Telkens gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers.

Motivering

Aangezien de aanvraag aan de decretale voorwaarden voldoet en de dienst omgevingsvergunning deze aanvraag voorwaardelijk gunstig adviseert, kan deze aanvraag ingewilligd worden.

Besluit

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 SEPTEMBER 2025 HET VOLGENDE:

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning a [REDACTED] voor het verkavelen van een perceel voor het oprichten van een vrijstaande woning gelegen Lenniksestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 7 sectie B nr. 438D.

Artikel 2: De vergunning omvat volgende specifieke voorwaarden:

- de voorwaarden in het advies van Fluvius en de Watergroep strikt na te leven;
- een verkoopbaarheidsattest wordt opgemaakt van zodra de aanvrager bewijs levert dat aan alle voorwaarden van de nutsmaatschappijen voldaan werd;
- volgend voorschrift wordt gewijzigd:

Kroonlijsthoogte Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie stedenbouwkundig voorschrift.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m bij een hellend dak en 6.50 meter bij een plat dak. Telkens gemeten vanaf de pas van het gelijkvloers.

Aan de vergunning wordt volgende last verbonden :

- alle kosten voor de uitbreiding van nutsvoorzieningen ten laste te nemen.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Burgemeester

Kris Poelaert

Voor eensluidend afschrift,

Algemeen directeur

Kristof Andries

Burgemeester

Kris Poelaert

Getekend door:Kristof Andries (Signature)
Getekend op:2025-09-17 09:03:04 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Kristof Andries



Vlaamse
overheid

Getekend door:Poelaert Kris Georges G
Getekend op:2025-09-17 15:12:58 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Poelaert Kris



Vlaamse
overheid

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

Het jaar tweeduizend vijftienvintig, de vijfde november:

Ik ondergetekende,

Jeff De Doncker (LAN 201843), met kantoor te 1755 Pajottegem, Monsebeekstraat, verklaar te zijn overgegaan tot het opmeten en afpalen van:

Een perceel bouwgrond geschikt voor een eengezinswoning, gelegen te 1755 Pajottegem, Lenniksesstraat, gekadastreerd of gewest zijnde te Pajottegem, afdeling 7, sectie B, deel van nr. 438D. Het lot is op hierna volgend grondplan aangeduid in groene tint en heeft een oppervlakte volgens meting van TIEN are ZEVENENTWINTIG centiare (10a 27/ca).

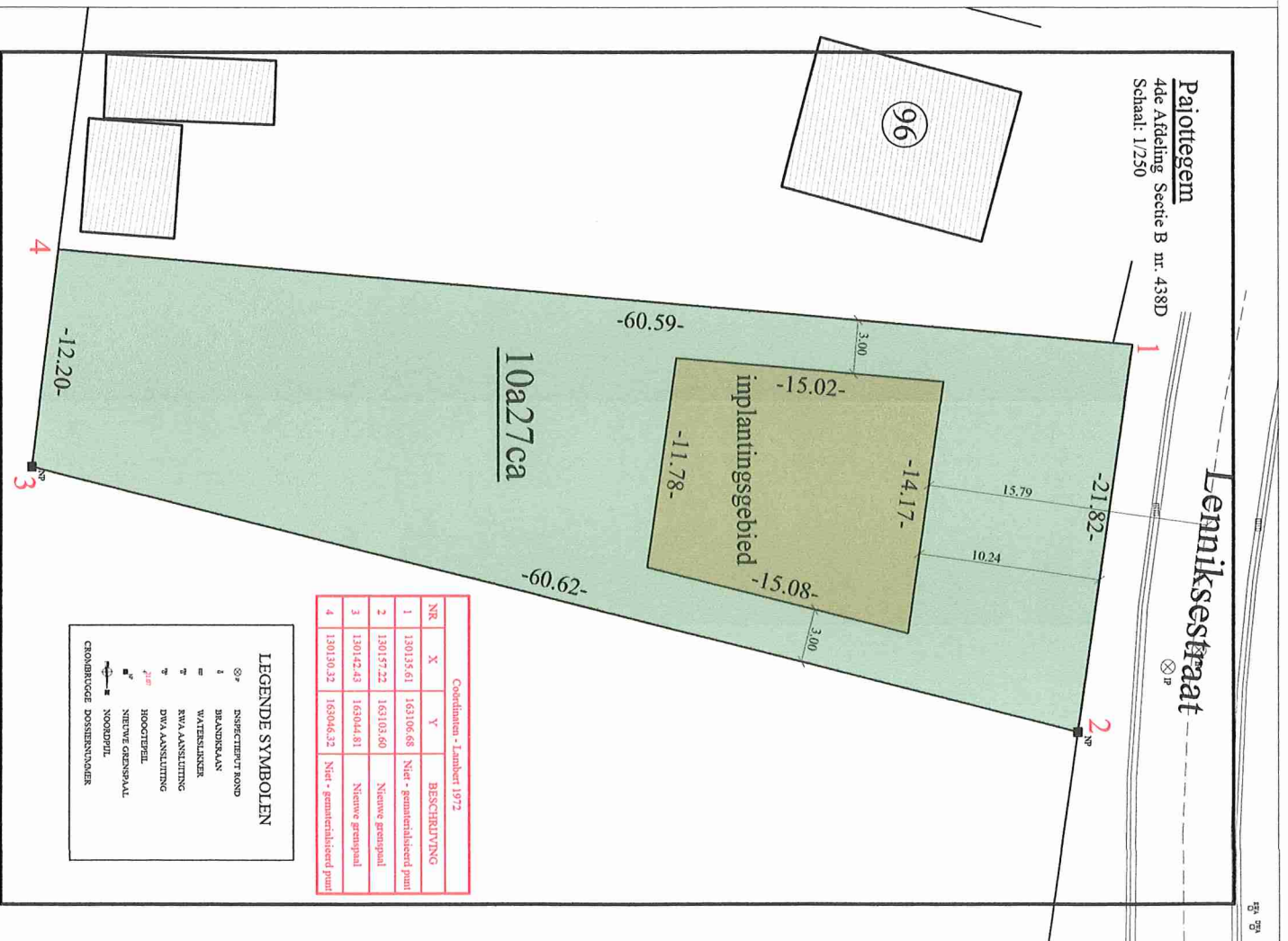
De hierboven beschreven bouwgrond maken deel uit van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pajottegem in zitting van 1 september 2025 (ref: omgevingsloket OMT_2023035982 - ref: gemeente VK_2025.05).

Grens met nummers 1 - 2 en 1 - 4 werden bepaald volgens opmetingsplan van Landmeter - expert Urbain Jammaels dd.12/01/1990.

Grens met nummers 2 - 3 en 3 - 4 werd bepaald om de bouwgrond volgens de omgevingsvergunning te vormen

Aldus opgemaakt te Pajottegem op bovenstaande datum, in drievoud, om te dienen als naar recht.

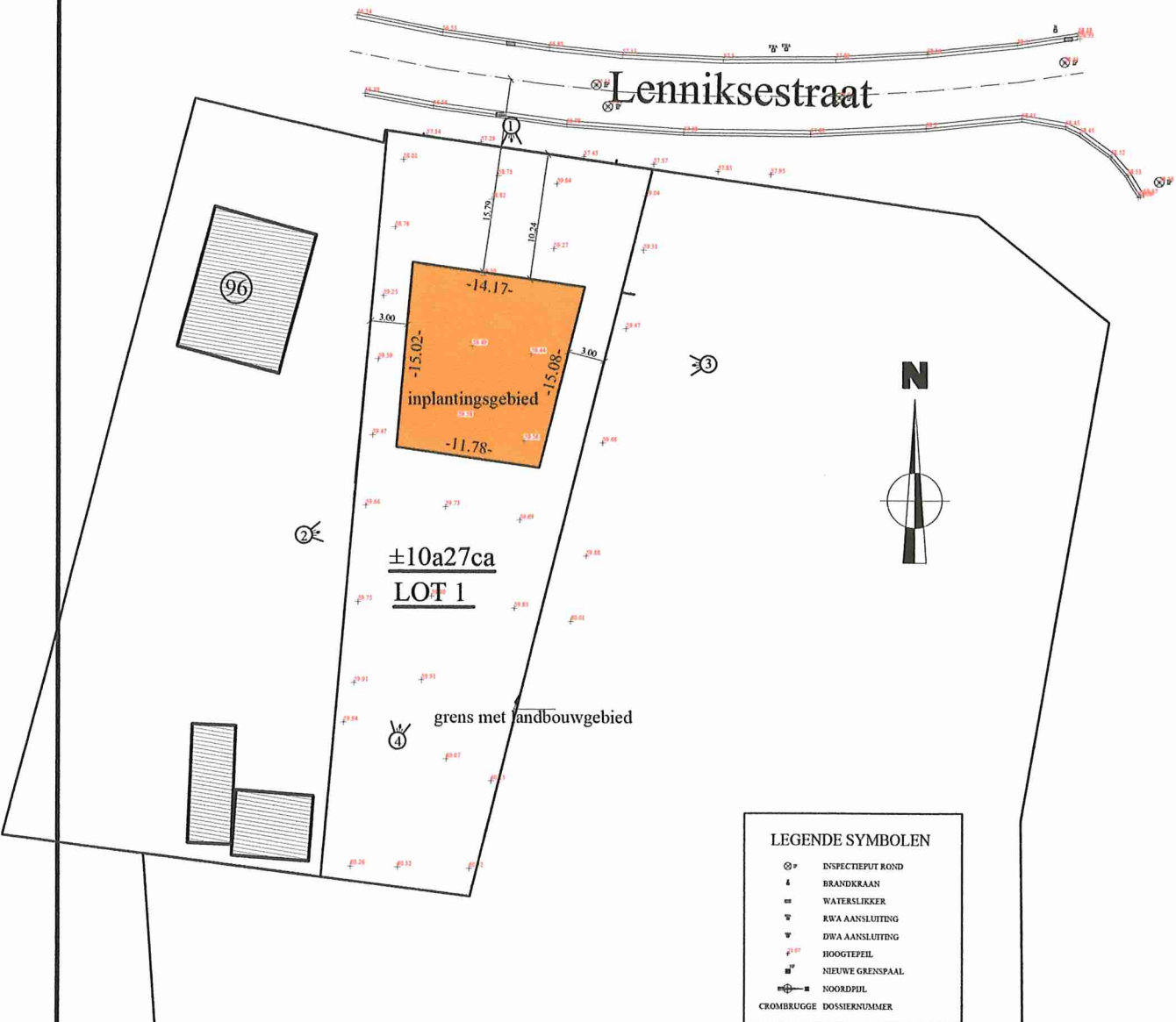
Jeff De Doncker
landmeter-expert (LAN 201843)



Gooik

4de Afdeling Sectie B nr. 438D

Schaal: 1/500



niet bij de verkaveling betrokken