

BESLUIT OVER DE OMGEVINGSAANVRAAG

Tina Vervloessem
Algemeen Directeur

Geert Cluckers
Burgemeester

Referentie omgevingsloket	OMV_2025141186
Inrichtingsnummer	///
Dossiernummer gemeente	[REDACTED]
Projectnaam omgevingsloket	[REDACTED]
Beknopte omschrijving	herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning
Ligging	Rauwbergstraat 4
Kadastergegevens	Afdeling 5 sectie E nr. 85C
Contactgegevens	diest.mijnafspraakmaken.be omgevingsvergunning@diest.be Dienst Ruimtelijke Ordening – 013 35 32 59 Dienst Milieu & Groen – 013 35 32 17

BESLUIT VAN 9 MAART 2026 VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door [REDACTED] met als contactadres [REDACTED], werd ingediend op 5 december 2025.

De aanvraag werd, na gevraagde en verkregen bijkomende informatie (V2), ontvankelijk en volledig verklaard op 12 januari 2026.

Er werd nog bijkomende informatie/ verduidelijking aangeleverd via een wijzigingsverzoek. Dit werd aangeleverd alsook aanvaard op 2 maart 2026 via de gewijzigde projectinhoudversie V3.

De projectinhoudversie V3 is de officiële projectinhoudversie.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Rauwbergstraat 4, kadastraal bekend als Diest Afdeling 5 sectie E nr. 85C.

Het betreft een aanvraag tot het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning.

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet over de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de algemene en sectorale milieuvorwaarden van het besluit van de Vlaamse

Regering van 1 juni 1995, het decreet over de kleinhandelsactiviteiten (Integraal Handelsvestigingsbeleid), het decreet over het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

Zie het verslag van de omgevingsambtenaar als bijlage met een gunstig advies met voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van dit verslag en maakt dit zich eigen. Het college van burgemeester en schepenen heeft volgende opmerkingen: ///

BESLUIT IN ZITTING VAN 9 MAART 2026

1. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door IMMOTESS BV voor het herbouwen van een zonevremde eengezinswoning, gelegen Rauwbergstraat 4, kadastraal bekend als Diest Afdeling 5 sectie E nr. 85C, wordt VERGUND MET VOORWAARDEN.
2. Volgende VOORWAARDEN worden daarbij opgelegd:
 - De lichtstraat in de gelijkvloerse vloer naar de kelder mag niet uitgevoerd worden. In de plaats wordt de gewone (dichte) vloerplaat doorgetrokken.
 - Het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag mag niet als dakterras ingericht of gebruikt worden. De voorziene balustrade mag dan ook niet uitgevoerd worden.
 - Het perceel mag enkel, zoals naar hoogte voorgesteld, opgehoogd worden ter plaatse van de woning zelf en over een strook van maximum 1,20m breed rond de woning en het terras, het nieuwe toegangspad naar de voordeur/ inkom en de inrit naar de inpandige garage. Vanaf deze strook (1,20m) rondom moet met een lichte natuurlijke helling zo snel mogelijk terug worden overgegaan naar het bestaande maaiveldniveau. Ten aanzien van de perceelsgrenzen, m.u.v. de zone rond het toegangspad en de inrit, mag alleszins op minstens 1m van die grenzen geen reliëfwijziging gebeuren.
 - De voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin moeten gevolgd worden.
3. Volgende LASTEN worden opgelegd:
 - Gelet op de toepassing van de zonevremde basisrechten wordt volgende last in natura opgelegd: Er moeten op het perceel in de aanvraag twee hoogstammige streekeigen bomen (plantformaat: 10-12 cm stamomtrek) worden aangeplant in de tuinzone. Een hoogstammige boom wordt aangeplant op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Ze worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de vergunde werken. Het plantseizoen loopt jaarlijks van november tot maart. De aanvrager neemt daarbij alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval moet in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug worden ingevuld. Voor het aanplanten van deze bomen moet een financiële waarborg van €125,00 per boom betaald worden (artikel 77 §1 lid 1 van het omgevingsvergunningsdecreet). Een waarborg moet de garantie verlenen dat de opgelegde last ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het is dan ook belangrijk dat het bedrag voldoende hoog ligt, en eventueel de kosten kan dekken in geval van ambtshalve uitvoering.
 - *De keuze van het soort waarborg:*
Er zijn verschillende mogelijkheden om een financiële waarborg te leveren. De eerste bestaat in een borgstelling van het bedrag via een overschrijving naar een geconsigneerde rekening. In dit geval worden de borgstelling en de interesten terugbetaald aan de houder van de omgevingsvergunning wanneer de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten zal vastgesteld zijn. De tweede manier bestaat erin een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project in kwestie ten voordele van de overheid die de vergunning aflevert. In dit geval moet de waarborg een clause bevatten waarbij de overheid voor wie de waarborg is bestemd, over de borgsom zal kunnen beschikken zodra ze hierom verzoekt om de lasten te kunnen verwezenlijken, wanneer vastgesteld werd dat deze gedeeltelijk of helemaal niet uitgevoerd

- werden.
- *Het tijdstip van instellen:*
De waarborg zal maar voldoende garantie bieden wanneer zij voor de ingave van de start der werken in het omgevingsloket geleverd wordt en kan uiteraard ook niet gebeuren vooraleer de omgevingsvergunning definitief is verkregen in laatste administratieve aanleg.
- De bouwlijn en hoogtepas moeten voor de start van de werken worden uitgezet door een beëdigd landmeter. Een attest hiervan wordt aan de dienst ruimtelijke ordening van de stad Diest bezorgd alvorens de werken starten. Indien de landmeter vaststelt dat dit niet mogelijk is, moet de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening hiervan op de hoogte worden gesteld vooraleer met de werken te starten.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- Indien er een bronbemaling nodig is, moet hiervoor een omgevingsvergunningsaanvraag aangevraagd worden. De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1. van Vlarem II en moet uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM). Indien er geen retourbemaling mogelijk is, moet hergebruik onderzocht worden en indien mogelijk voorzien worden.
- Voor de aanvang van de bouwwerken moet er een plaatsbeschrijving worden opgemaakt tussen de bouwheer en de stad betreffende het openbaar domein.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken.
- Het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- Het erfgoeddecreet d.d. 12 juli 2013 moet worden gevolgd, meer bepaald de meldingsplicht in artikel 5.1.4. die stelt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische erfgoedwaarde heeft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.
- Er moet voldaan worden aan de regelgeving grondverzet. Deze regelgeving staat beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

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

Artikel 99. (01/01/2024- ...)

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
 - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
 - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
 - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van

verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. (29/06/2019- ...)

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. (01/04/2019- ...)

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §

1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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. (30/12/2017- ...)

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. (01/08/2018- ...)

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.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

Artikel 54. (23/02/2017- ...)

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. (23/02/2017- ...)

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. (01/09/2019- ...)

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

Artikel 57. (01/08/2018- ...)

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. (01/08/2018- ...)

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

Artikel 58. (23/02/2017- ...)

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 beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

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

- 1° de 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

§ 1. Het beroepschrift 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° minstens een van de volgende elementen 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 dossierkosten;
- 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. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

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.

§ 2. 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 veertien 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.

VERSLAG OMGEVINGSAMBTENAAR

Referentie omgevingsloket	OMV_2025141186
Inrichtingsnummer	///
Dossiernummer gemeente	OP-2025-255
Projectnaam omgevingsloket	Immotess
Beknopte omschrijving	herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning
Ligging	Rauwbergstraat 4
Kadastergegevens	Afdeling 5 sectie E nr. 85C

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, ligt de aanvraag in:
 - agrarisch gebied
 Het KB van 28 december 1972 over de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen is van toepassing.
- De aanvraag ligt niet in een bijzonder plan van aanleg (BPA).
- De aanvraag ligt niet in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).
- De aanvraag ligt niet in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Men vraagt toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de VCRO, meer bepaald voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats (artikel 4.4.14 van de VCRO).

Verordeningen

Volgende verordeningen zijn relevant:

- Gewestelijke hemelwaterverordening 2023
- Provinciale (Vlaams-Brabant) stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater

2. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen, aanvragen, overtredingen, ... gekend voor het betrokken goed.

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning opgebouwd in 1975. Via Geopunt Vlaanderen is er op de luchtfoto van 1971 reeds de contour van een 'woning' zichtbaar. Ook volgens bijgevoegde informatie is de woning reeds aanwezig voor 1975. Verder aan de hand van de aanleverde informatie kan gesteld worden dat minstens als hoofdzakelijk geacht vergund kunnen beschouwd worden de delen van de woning bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak, zijnde op het gelijkvloers bestaande uit een zithoek, eethoek, keuken en trap naar kamers op de verdieping én het aangebouwde bijhorende gelijkvloerse deel, eveneens met plat dak, met daarin een slaapkamer, badkamer, bergruimte. Op dit laatste gelijkvloerse deel stond vroeger nog een hellend dakvolume. Toegevoegde oude foto's tonen alvast duidelijk dat het oorspronkelijke hoofdvolume naar contour en vorm nog steeds overeenkomt met het vandaag nog steeds bestaande hoofdvolume. Hetgene waarover geen volledig uitsluitel kan gegeven worden en of deze delen reeds aanwezig waren voor 29 november 1978, is over het gelijkvloerse inkomgedeelte/ in de vorm van een veranda vooraan aangebouwd, alsook niet over de aangebouwde gelijkvloerse carportconstructie en soort van aangebouwde overdekte kleine opslagruimte/tuinberging.

De woning kan als hoofdzakelijk geacht vergund worden beschouwd omdat ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, *en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw*, vergund geacht is, ook voor de functie 'eengezinswoning' (artikel 4.1.1,

7° b) van de VCRO). De inkomhal wordt hier gerekend bij het bruto-bouwwolume, de tegen gebouwde 'tuinberging' en 'carportconstructie' niet. Deze laatste worden beschouwd als de uit te sluiten fysisch aansluitende aanhorigheden.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het herbouwen van een zonevremde eengezinswoning.

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

- stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de omgeving

De woning ligt langs de Rauwbergstraat, een zijstraat van de gewestweg Wezelbaan, in de deelgemeente Schaffen. Het betreft een landelijke omgeving. De percelen langs en in de omgeving van de Rauwbergstraat worden voornamelijk gebruikt als landbouwgrond en er is maar beperkte, sporadisch verspreide, bebouwing aanwezig. Aan de overkant van de Rauwbergstraat, ter hoogte van de aanvraag, is er een klein natuurgebied dat bijna volledig bebost is. Ten zuid-zuidoosten van de aanvraag, aan de overzijde van de gewestweg Wezelbaan, is er wel een woonwijk aanwezig in een landelijk woongebied. Dit woongebiedje ligt midden in de openruimte.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is bebouwd met een eengezinswoning. De woning staat momenteel leeg, werd recent verkocht en ligt er wat verloederd bij. De woning bestaat uit verschillende deelvolumes:

- Het hoofdvolume bestaat uit drie delen, gekeken naar de meeste zuidelijke, lange gevel gericht naar de hoek Rauwbergstraat:
 - Het linkergedeelte is het breedste en bestaat uit één bouwlaag met plat dak. In de bestaande toestand omvat dit gedeelte een slaapkamer, badkamer en berging, allen op het gelijkvloers.
 - Het middelste gedeelte bestaat uit twee bouwlagen met plat dak en omvat op het gelijkvloers een keuken en trap, met op de verdieping een slaapkamer.
 - Het rechtergedeelte bestaat eveneens uit twee bouwlagen met plat dak. Aan de voorgevel springt dit gedeelte iets naar voren ten opzichte van de andere twee delen en aan de achtergevel iets naar achter. Op het gelijkvloers bevinden zich een zithoek en eethoek, met op de verdieping twee slaapkamers.
- Daarnaast werden nog drie bijvolumes met één bouwlaag aan de woning toegevoegd. Deze bestaan uit:
 - Een tuinberging die tegen het linkergedeelte van het hoofdvolume werd gebouwd. Dit betreft eerder een afdak, aangezien de voorzijde volledig open is.
 - Een inkomhal, in de vorm van een veranda, die vooraan tegen het middelste gedeelte van het hoofdvolume werd gebouwd.
 - Een garage tegen de rechterzijde van het rechtergedeelte van het hoofdvolume.

In de bestaande toestand zijn er bij de woning geen bestaande vrijstaande bijgebouwen, wel twee verharde inritten.

Beschrijving van de vergund geachte toestand

In de aanvraag werd een volumestudie en een fotoreportage toegevoegd om de vergund geachte toestand van de woning te bepalen. Voor het herbouwen van een zonevremde woning dient de woning 'hoofdzakelijk vergund' te zijn. Volgens artikel 4.1.1, 7° is een constructie (niet zijnde een bedrijf) hoofdzakelijk vergund "indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, *en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw*, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft."

Het bruto-bouwwolume van de bestaande woning wordt in het wit aangeduid op de volumestudie en komt overeen met het 'hoofdvolume', zoals beschreven onder het vorige punt. De aanbouw links, die enkel uit een gelijkvloerse bouwlaag bestaat, wordt eveneens opgenomen in het hoofdvolume, aangezien zich hier ook woonfuncties bevinden. De 'bijvolumes', die op de volumestudie in het blauw zijn aangeduid, behoren volgens de aanvrager tot de uit te sluiten fysisch aansluitende aanhorigheden.

In de fotoreportage werden foto's toegevoegd uit de periode 1971 tot 1974, dus van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan (29/11/1978). Op basis van deze foto's werd een volumestudie opgemaakt. De volumes die in het wit en rood zijn aangeduid, lijken op deze foto's reeds aanwezig te zijn. Bovenop de gelijkvloerse aanbouw links was er destijds nog een hoger hellend dak aanwezig. In de volumestudie werd dit dak in het rood aangeduid. Dit volume wordt niet meegenomen in het hoofdzakelijk vergund volume, aangezien het vandaag niet meer aanwezig is.

Sindsdien werd wel een nieuw hellend dak voorzien. Het volume van dit dak is echter beperkt en bedraagt met zekerheid minder dan 10% van het bestaande hoofdvolume. Bijgevolg kan worden gesteld dat ten minste 90% van het bruto-bouwwolume, met uitsluiting van de fysisch aansluitende aanhorigheden, vergund of vergund geacht is. De woning kan bijgevolg als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning.

De nieuwe eengezinswoning wordt vrijstaand gebouwd op minstens 3m van de perceelgrenzen en op min. circa 5m van de rooilijn. Voor het bouwen van de woning wordt het maaiveld rondom opgehoogd met circa 50cm. De woning zal bestaan uit twee delen: een linker (zuidelijk) gedeelte, kleiner in oppervlakte, dat enkel uit gelijkvloers bestaat en een rechter (noordelijk) gedeelte, groter in oppervlakte, dat bestaat uit twee bovengrondse bouwlagen en een hellend dak met een zolder. Onder het rechter gedeelte bevindt zich bovendien een kelderruimte.

De kelder zal bestaan uit berging, wasplaats, technische ruimte en polyvalente ruimte. In de polyvalente ruimte wordt er een lichtstraat voorzien naar het gelijkvloers, met een oppervlakte van 3,92m². Het gelijkvloers zal bestaan uit een garage, inkom, wc, leefruimte, keuken en berging. Op de verdieping is er een nachthal aanwezig, een slaapkamer met eigen badkamer, dressing en balkon, twee andere slaapkamers, een badkamer en een afzonderlijk toilet. Op het plat dak boven de leefruimte wordt een dakterras voorzien, te bereiken vanaf de nachthal. Ten slotte is er nog een zolder aanwezig onder het hellend dakvolume, te bereiken via een zolderluik.

De woning wordt voorzien van gekaleide gevelsteen, met achteraan ter hoogte van de verdieping een houten gevelafwerking in een donkere kleur. Het dak kan beschreven worden als afgeknot schilddak, dat in donkere leien wordt afgewerkt.

Er zijn geen en er worden geen vrijstaande bijgebouwen bij de woning voorzien. Volgens het inplantingsplan nieuwe toestand worden alle bestaande verhardingen op het perceel verwijderd.

De regenwaterafvoer van de woning wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien van het hemelwater voor wc's, wasmachine en buitenkraan. De hemelwaterput loopt vervolgens over in een wadi met een oppervlakte van 14,15m² en een volume van 4.380 liter. Het afvalwater wordt gezuiverd met een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). In de geplande toestand is de overloop van de IBA aangesloten op een sterfput.

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het omgevingsvergunningsbesluit van 27/11/2015 (toepassingsgebied). De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde procedure wordt gevolgd.

5. Eigenaars aanpalende percelen

In toepassing van artikel 83 van het omgevingsvergunningsbesluit van 27/11/2015 moet het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen niet gevraagd worden. De aanvraag heeft geen betrekking op scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

6. Adviezen

Volgende adviezen werden gevraagd en ontvangen:

Adviesinstantie	Advies gevraagd op	Advies ontvangen op	Advies
------------------------	---------------------------	----------------------------	---------------

Aquafin	12/01/2026	23/01/2026	Voorwaardelijk gunstig
---------	------------	------------	------------------------

7. Project-MER / Project-MER-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage 1 of 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft milieueffectrapportage. Een project-m.e.r. of project-m.e.r.-screening is bijgevolg niet vereist.

8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De aanvraag stemt niet overeen met de planologische voorschriften van het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het betreft een bestaande zonevreemde woning.

Voor de herbouw van de woning wenst men toepassing te maken van de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals opgenomen in de VCRO. Volgens artikel 4.4.10 van de VCRO kan er toepassing gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Zoals beschreven onder de historiek en vergund geachte toestand wordt de bestaande woning als hoofdzakelijk vergund geacht beschouwd. Bovendien wordt de woning als niet verkrot beschouwd.

De aanvraag betreft de herbouw van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, gezien de inplanting van de nieuwe woning met minder dan 75% overlapt met de inplanting van de bestaande woning. Dit betekent dat men toepassing maakt van artikel 4.4.14 van de VCRO:

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

Er wordt voldaan aan volgende vereisten:

- Het aantal woonegelegenheden blijft één.
- De verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving en terreinbezetting. Door de woning verder achter de rooilijn te plaatsen, kan er op de oprit geparkeerd worden, waardoor parkeren op het openbaar domein in dit landelijk gebied zoveel mogelijk wordt beperkt.
- De nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. In de nieuwe toestand wordt de woning ingeplant op 3m van de perceelgrens alsook iets verder van de rooilijn/ gemeenteweg af, wat een courante inplantingswijze betreft.

Er wordt niet voldaan aan volgende vereiste:

- Het bruto-bouwwolume van de nieuwe woning dient minder dan 1.000 m³ te bedragen. Het bovengronds bouwwolume bedraagt 935,91m³. Er wordt echter ook een kelder voorzien. De gebruikelijke onderkeldering wordt uitgesloten uit de berekening van het bouwwolume volgens artikel 4.1.1, 2° van de VCRO. De kelder die in de aanvraag wordt voorzien kan als meer dan 'gebruikelijke onderkeldering' beschouwd worden. Er wordt een lichtstraat voorzien vanuit de keuken wat het mogelijk maakt de kelderruimte of een deel van de kelderruimte te gebruiken als meer dan de louter gebruikelijke onderkeldering. In dat geval moet de kelder worden opgenomen in het bouwwolume en wordt de maximaal toegelaten 1.000m³ hier overschreden. Om ervoor te zorgen dat het bouwwolume maximaal 1.000m³ bedraagt en de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.14 van de VCRO wordt opgelegd om de lichtstraat niet uit te voeren zodanig dat de kelder wel degelijk enkel louter als gebruikelijke onderkeldering kan gebruikt worden. Volgende voorwaarde wordt daarover opgelegd: De lichtstraat in de gelijkvloerse vloer naar de kelder mag niet uitgevoerd worden. In de plaats wordt de gewone (dichte) vloerplaat doorgetrokken.

De beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening gebeurt verder in het verslag.

Volgens artikel 75 §1 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning moet er ook een last worden opgelegd bij het toepassen van de zonevreemde basisrechten. Er wordt bijgevolg een last in natura opgelegd, deze luidt als volgt:

Er moeten op het perceel in de aanvraag twee hoogstammige streekeigen bomen (plantformaat: 10-12 cm stamomtrek) worden aangeplant in de tuinzone. Een hoogstammige boom wordt aangeplant op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Ze worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de vergunde werken. Het plantseizoen loopt jaarlijks van november tot maart. De aanvrager neemt daarbij alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval moet in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug worden ingevuld.

Voor het aanplanten van deze bomen moet een financiële waarborg van €125,00 per boom betaald worden (artikel 77 §1 lid 1 van het omgevingsvergunningsdecreet). Een waarborg moet de garantie verlenen dat de opgelegde last ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het is dan ook belangrijk dat het bedrag voldoende hoog ligt, en eventueel de kosten kan dekken in geval van ambtshalve uitvoering.

- *De keuze van het soort waarborg:*

Er zijn verschillende mogelijkheden om een financiële waarborg te leveren. De eerste bestaat in een borgstelling van het bedrag via een overschrijving naar een geconsigneerde rekening. In dit geval worden de borgstelling en de interesten terugbetaald aan de houder van de omgevingsvergunning wanneer de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten zal vastgesteld zijn. De tweede manier bestaat erin een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project in kwestie ten voordele van de overheid die de vergunning aflevert. In dit geval moet de waarborg een clause bevatten waarbij de overheid voor wie de waarborg is bestemd, over de borgsom zal kunnen beschikken zodra ze hierom verzoekt om de lasten te kunnen verwezenlijken, wanneer vastgesteld werd dat deze gedeeltelijk of helemaal niet uitgevoerd werden.

- *Het tijdstip van instellen:*

De waarborg zal maar voldoende garantie bieden wanneer zij voor de ingave van de start der werken in het omgevingsloket geleverd wordt en kan uiteraard ook niet gebeuren vooraleer de omgevingsvergunning definitief is verkregen in laatste administratieve aanleg.

De aanvraag is bijgevolg planologisch vergunbaar.

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 Rauwbergstraat een voldoende uitgeruste openbare lokale (gemeente)weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. Het goed ligt niet langs een gewestweg.

De aanvraag is wel gelegen langs buurtwegen 'Chemin 26' en 'Chemin 99'. De aanvraag heeft geen betrekking tot een wijziging van een van deze buurtwegen.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, 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 goed ligt niet binnen of in de buurt van een overstromingsgevoelige zone (is niet pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig) of binnen een recent overstroomd gebied. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Natuurtoets

Het goed ligt niet binnen, grenzend aan of nabij een speciale beschermingszone of gebied met hoge natuurwaarden (SBZ). Omwille van de ligging, de aard van het project en de afstand tot die waardevolle natuurgebieden wordt gesteld dat er geen impact is van de projectaanvraag op die natuurwaarden. Er is met andere woorden geen aanleiding om te verwachten dat de vergunningsplichtige activiteiten onvermijdbare en onherstelbare schade in de natuur (SBZ) zal veroorzaken.

Stikstofoets

Niet van toepassing. Er wordt geen bijkomende stikstof door mobiliteit verwacht gezien er reeds een eengezinswoning aanwezig is.

Erfgoed-/archeologietoets

Het goed ligt niet binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, er zijn ook geen aanpalende monumenten. Het betreft geen monument. Het goed is ook niet opgenomen in een vastgestelde inventaris met bouwkundige – of landschappelijke erfgoedwaarden. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten in de nabije omgeving aanwezig die kunnen wegen op de beoordeling.

Het perceel ligt niet in een beschermde archeologische site, ook niet in een vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het perceel is kleiner dan 3.000m² (kadastraal 499m²) waardoor er geen archeologienota moest worden toegevoegd aan de aanvraag.

Mobiliteit

Er diende geen mobiliteitsstudie te worden toegevoegd aan de aanvraag.

Toegankelijkheidstoets

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid is niet van toepassing.

Bescheiden woonaanbod

Er moet in deze aanvraag geen bescheiden woonaanbod gerealiseerd worden volgens Boek 5, deel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Beoordeling milieuaspecten

Het project voorziet volgens de gegevens in de aanvraag geen ingedeelde inrichting of activiteit.

Sloopopvolgingsplan

Bij de aanvraag diende geen sloopopvolgingsplan (SOP) gevoegd te zijn.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een woning. De functie wonen is functioneel niet verenigbaar met de bestemming van het gewestplan, nl. agrarisch gebied. Het betreft echter een zonevreemde woning waarvan het hoofdvolume als hoofdzakelijk geacht vergund wordt beschouwd. Er kan dus toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals opgenomen in de VCRO, meer bepaald artikel 4.4.14 'herbouwen op een gewijzigde plaats'. Het betreft hier geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het totale volume van de woning is niet groter dan 1.000m³ (936m³ nieuwe toestand), mits de opgelegde voorwaarde zoals reeds beschreven onder het punt 'planologische toets' wordt gevolgd. De aanwezige functie wonen in de vorm van een eengezinswoning wijzigt niet. De aanvraag is bijgevolg functioneel aanvaardbaar.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, ruimtelijk rendement

De woning heeft een oppervlakte van 153,5m². De andere (sporadische) bebouwing in de Rauwbergstraat hebben oppervlakten die variëren tussen de 125m² en de 240m². De oppervlakte past dus in de omgeving. De totale bebouwde oppervlakte in de bestaande toestand bedraagt 136,5m², dit is slechts een verschil van 17m². De nieuwe bebouwing overlapt daarmee voor 65,5% de bestaande bebouwde oppervlakte. Naar bezetting van het perceel is er dus weinig verschil. Bovendien wordt er enkel vrijgestelde verharding aangelegd: strikt noodzakelijke toegang naar de voordeur (7,8m²) en de inpandig garage (14,8m²), en een terras van 15,5m² in de zijtuin. In totaal wordt er dus 191,6m² aan bebouwing en verharding voorzien. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 499m². Dit betekent dat 38% van het perceel wordt bebouwd of verhard. Dit betreft een aanvaardbaar ruimtegebruik, er blijft voldoende groene, onverharde ruimte over.

De woning krijgt een maximale kroonlijsthoogte van 5,80m en een nokhoogte van 8,55m. Dit betreffen courante bouwhoogtes. Het linkergedeelte (zuidelijk deel) van de woning bestaat uit één bouwlaag met een plat dak van 3,50m hoog. Op vlak van schaal betreft dit een aanvaardbaar volume van 936m³. Bovenop het plat dak boven de leefruimte wordt er wel een dakterras voorzien. In een open landelijke, natuurlijke omgeving, wordt het creëren van een verhoogde buitenruimte als minder passend beschouwd (o.a. het gebruik als dakterras met allerlei meubelen, parasols, noodzakelijke borstwering, ...). Hiermee neemt het bouwvolume van de zonevreemde woning onnodig toe. Er is bovendien voldoende buitenruimte aanwezig in de tuinzone met zicht op het omliggende landschap. Bovendien voorziet de aanvraag ook al een balkon op de verdieping bij slaapkamer 1 (*in principe kan zelfs gesteld worden dat dit overdekte volume ook nog meegerekend moet worden in het bouwvolume van max. 1.000m³*). Om die reden kan het voorgestelde dakterras niet worden aanvaard. Volgende voorwaarde wordt aan de vergunning toegevoegd:

- Het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag mag niet als dakterras ingericht of gebruikt worden. De voorziene balustrade mag dan ook niet uitgevoerd worden.

Visueel/vormelijk

De herbouw leidt tot het vernieuwen van het voorkomen en het verhogen van het wooncomfort van de woning. Naar volume wordt een gelijkaardig nieuw volume voorzien, enkel met een deels hellend dak in de plaats van plat dak. Het ontwerp is visueel-vormelijk aanvaardbaar, de architectuur past goed in de landelijke open omgeving, m.u.v. de balustrade en daarbij het gebruik van het platte dak als dakterras.

Cultuurhistorisch

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten aanwezig die wegen op de beoordeling.

Water

Aquafin formuleerde over deze aanvraag een uitgebreid rioleringsadvies, dit gebeurde in het kader van de concessie Diest. In dit advies wordt de aanvraag uitvoerig getoetst aan de geldende richtlijnen m.b.t. de opvang en afvoer van hemel- en afvalwater. Met betrekking tot het aspect water wordt dan ook volledig verwezen naar dit advies.

Het perceel is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied (rode cluster). Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie geen riolering aanwezig. Er is momenteel geen project gepland in de straat. Aan de overkant van de baan is wel een baangracht aanwezig. Een septische put is toegelaten maar niet verplicht. Er wordt geen septische put voorzien.

Het afvalwater moet gezuiverd worden met een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA), dit is zo voorzien. In de geplande toestand is de overloop van de IBA aangesloten op een sterfput. Er is ter hoogte van het perceel een gracht aanwezig. De overloop van de IBA moet hier verplicht op worden aangesloten. Indien er geen afwatering aanwezig is (doordat de gracht niet meer aanwezig is) dient er wel een sterfput geïnstalleerd te worden. Bijgevolg wordt volgende voorwaarde opgelegd:

- Er mag geen sterfput worden voorzien. De overloop van de IBA moet aan de gracht worden aangesloten. *Indien er geen afwatering aanwezig is (doordat de gracht niet meer aanwezig is) dient er wel een sterfput geïnstalleerd te worden.*

De gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen zijn van toepassing. De totale aangesloten dakoppervlakte bedraagt 153,5 m². Het dossier voorziet een hemelwaterput met een volume van 10.000 liter. De hemelwaterput is correct gedimensioneerd. Er wordt hergebruik voorzien van het

hemelwater voor wc's, wasmachine en buitenkraan. De totale afwaterende oppervlakte van het perceel is gelijk aan 123,5 m². Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimale infiltratievolume van 4.075,5 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 9,88 m². Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een volume van 4.380 liter en een infiltratieoppervlakte van 15,15 m². De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform. Er mag geen overloop voorzien worden naar de openbare riolering, het hemelwater moet op eigen terrein infiltreren. Hieraan is voldaan. Er wordt geen overloop voorzien naar de openbare riolering en het hemelwater infiltreert volledig op eigen terrein. De aanvraag voldoet dus aan de provinciale en gewestelijke hemelwaterverordeningen.

Het advies van Aquafin wordt bijgetreden, de opgenomen specifieke en algemene voorwaarden in het advies moeten dan ook gevolgd worden.

Reliëf

Het bestaande maaiveld wordt, volgens het toegevoegde terreinprofiel nieuwe toestand, rond de woning opgehoogd, met maximaal 50cm. De aanvraag situeert zich niet in een overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Er wordt niet meteen waterhinder verwacht omwille van de ophoging. Doch lijkt het uit alle toegevoegde plannen dat men het gehele perceel met ca. 50cm gaat ophogen en dus niet enkel rond de woning. Dit kan niet de bedoeling zijn, er mag geen water afstromen naar naastliggende percelen of openbaar domein. Op het enige toegevoegde terreinprofiel nieuwe toestand is zelfs te zien dat tot tegen de perceelsgrens van het naastliggende perceel wordt opgehoogd. Er worden daarover daarom voorwaarden voorgesteld.

Mobiliteit

De Rauwbergstraat is een lokale weg met beperkt plaatselijk verkeer. De functie wijzigt niet, het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe. Er wordt ruimte voorzien voor het stallen van een wagen in de inpandige garage. De gevraagde werken hebben geen impact op de bestaande mobiliteit.

Hinder

Het project respecteert de afstandsregels (BW). Er is geen directe inkijk. Er is geen schaduwwerking. De gevraagde werken leiden niet tot hinder of een verminderd gebruikersgenot voor de aanpalende bewoners/eigenaars.

Bespreking resultaten openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

Bespreking adviezen

Er werd kennisgenomen van het geformuleerde advies van Aquafin. Dit advies werd reeds besproken onder het punt 'Water – onder Beoordeling goede ruimtelijke ordening' van dit verslag.

Advies

Uit bovenstaande motivering blijkt dat het gevraagde voldoet aan de wettelijke vereisten en ruimtelijk en architecturaal kan aanvaard worden. Door de aanvraag ontstaan geen elementen die de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengen en de werken integreren zich goed in de omgeving mits onderstaande voorwaarden gerespecteerd worden.

Het advies is gunstig met voorwaarden.

Voorwaarden

- De lichtstraat in de gelijkvloerse vloer naar de kelder mag niet uitgevoerd worden. In de plaats wordt de gewone (dichte) vloerplaat doorgetrokken.
- Het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag mag niet als dakterras ingericht of gebruikt worden. De voorziene balustrade mag dan ook niet uitgevoerd worden.
- Het perceel mag enkel, zoals naar hoogte voorgesteld, opgehoogd worden ter plaatse van de woning zelf en over een strook van maximum 1,20m breed rond de woning en het terras, het nieuwe toegangspad naar de voordeur/ inkom en de inrit naar de inpandige garage. Vanaf deze strook (1,20m) rondom moet met een lichte natuurlijke helling zo snel mogelijk terug worden overgegaan naar het bestaande maaiveldniveau. Ten aanzien van de perceelsgrenzen, m.u.v. de zone rond het toegangspad en de inrit, mag alleszins op minstens 1m van die grenzen geen reliëfwijziging gebeuren.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin moeten gevolgd worden.

Lasten

- Gelet op de toepassing van de zonevreemde basisrechten wordt volgende last in natura opgelegd: Er moeten op het perceel in de aanvraag twee hoogstammige streekeigen bomen (plantformaat: 10-12 cm stamomtrek) worden aangeplant in de tuinzone. Een hoogstammige boom wordt aangeplant op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Ze worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de vergunde werken. Het plantseizoen loopt jaarlijks van november tot maart. De aanvrager neemt daarbij alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat. Bij uitval moet in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug worden ingevuld. Voor het aanplanten van deze bomen moet een financiële waarborg van €125,00 per boom betaald worden (artikel 77 §1 lid 1 van het omgevingsvergunningsdecreet). Een waarborg moet de garantie verlenen dat de opgelegde last ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het is dan ook belangrijk dat het bedrag voldoende hoog ligt, en eventueel de kosten kan dekken in geval van ambtshalve uitvoering.
 - *De keuze van het soort waarborg:*
Er zijn verschillende mogelijkheden om een financiële waarborg te leveren. De eerste bestaat in een borgstelling van het bedrag via een overschrijving naar een geconsigneerde rekening. In dit geval worden de borgstelling en de interesten terugbetaald aan de houder van de omgevingsvergunning wanneer de uitvoering van de stedenbouwkundige lasten zal vastgesteld zijn. De tweede manier bestaat erin een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project in kwestie ten voordele van de overheid die de vergunning aflevert. In dit geval moet de waarborg een clause bevatten waarbij de overheid voor wie de waarborg is bestemd, over de borgsom zal kunnen beschikken zodra ze hierom verzoekt om de lasten te kunnen verwezenlijken, wanneer vastgesteld werd dat deze gedeeltelijk of helemaal niet uitgevoerd werden.
 - *Het tijdstip van instellen:*
De waarborg zal maar voldoende garantie bieden wanneer zij voor de ingave van de start der werken in het omgevingsloket geleverd wordt en kan uiteraard ook niet gebeuren vooraleer de omgevingsvergunning definitief is verkregen in laatste administratieve aanleg.
- De bouwlijn en hoogtepas moeten voor de start van de werken worden uitgezet door een beëdigd landmeter. Een attest hiervan wordt aan de dienst ruimtelijke ordening van de stad Diest bezorgd alvorens de werken starten. Indien de landmeter vaststelt dat dit niet mogelijk is, moet de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening hiervan op de hoogte worden gesteld vooraleer met de werken te starten.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- Indien er een bronbemaling nodig is, moet hiervoor een omgevingsvergunningsaanvraag aangevraagd worden. De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1. van Vlare II en moet uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM). Indien er geen retourbemaling mogelijk is, moet hergebruik onderzocht worden en indien mogelijk voorzien worden.
- Voor de aanvang van de bouwwerken moet er een plaatsbeschrijving worden opgemaakt tussen de bouwheer en de stad betreffende het openbaar domein.
- De groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken.
- Het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- Het erfgoeddecreet d.d. 12 juli 2013 moet worden gevolgd, meer bepaald de meldingsplicht in artikel 5.1.4. die stelt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische erfgoedwaarde heeft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

- Er moet voldaan worden aan de regelgeving grondverzet. Deze regelgeving staat beschreven in hoofdstuk 13 van het VLAREBO, het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.