

**Beslissing van het
college van burgemeester en schepenen
van 24 september 2024**



Aanwezig: Bart Clerckx, burgemeester-voorzitter
Katrien Timmermans, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, schepenen
Natalie Desmet, waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd: Marijke Pertz, algemeen directeur
Hanna Van Steenkiste, Jos Rutten, schepenen

Afwezig: /

**VOORWAARDELIJKE VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING
INZAKE HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Aanvraagnr.: 20245 - referte gemeente: OMV/2024/75/VV
EPB dossiernr.:
Omgevingsnummer: OMV_2024079614

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Anita Poellaer en Dominiek Arbuste wonende te Kwerpsebaan 199 te 3071 Erps-Kwerps en Guido De Groe en Jeanine Arbuste wonende te Boslaan 43 te 3050 Oud-Heverlee, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 11 juni 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 juli 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ophemstraat 84, 3050 Oud-Heverlee en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie C 134 B2 en (afd. 1) sectie C 134 A2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen in 3 percelen voor eengezinswoningen.

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 19 september 2024.

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

Omschrijving aanvraag

- het verkavelen in 3 percelen voor eengezinswoningen

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	11 juni 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	25 juli 2024
Opening openbaar onderzoek	1 augustus 2024
Afsluiten openbaar onderzoek	30 augustus 2024
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GOA	19 september 2024
Uiterste datum beslissing	7 november 2024

Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie C 134 B2

De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Omgevingsvergunning (OMV/2022/110/VV) het voorzien van 4 loten voor halfopen bebouwing – geweigerd op 15 november 2022.

Perceelnummer : (afd. 1) sectie C 134 A2

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Omgevingsvergunning (OMV/2020/23/OV) het vellen van bomen – voorwaardelijk vergund op 19 mei 2020.
- Omgevingsvergunning (OMV/2022/110/VV) het voorzien van 4 loten voor halfopen bebouwing – geweigerd op 15 november 2022.

Adviezen

Externe Adviezen

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft de volgende instanties om advies verzocht:

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
De Watergroep	25 juli 2024	30 juli 2024	voorwaardelijk gunstig
Fluvius	25 juli 2024	13 augustus 2024	voorwaardelijk gunstig
Proximus	25 juli 2024	16 augustus 2024	gunstig
Wyre	25 juli 2024	26 juli 2024	gunstig
INFRABEL	25 juli 2024	20 augustus 2024	geen bezwaar

1. De Watergroep: Het advies van 20 juli 2024 luidt als volgt:

"Er is uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk

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.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Vanaf een leiding van Ø 80mm is een druk- en capaciteitsmeting noodzakelijk. Er wordt slechts effectief gestart met de opmaak van een ontwerp ná uitvoering van de meting door De Watergroep. De kosten hiervoor vallen integraal ten laste van de initiatiefnemer. Vraag je capaciteitsmeting hier aan:

www.dewatergroep.be/capaciteitsmeting.

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 aanvragers.

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

Advies Waterbronnen

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Dit is een deeladvies van De Watergroep omtrent de bescherming van de drinkwaterwinning.

Het perceel is gelegen binnen beschermingszone III van de grondwaterwinning die ondiep grondwater onttrekt voor de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat het infiltrerend water ondergronds in de richting van de waterwinning stroomt en ooit zal opgepompt worden. Zuiver hemelwater mag in deze zone geïnfilteerd worden. De Watergroep geeft een gunstig advies voor wat betreft de bescherming van de waterwinning aangezien het project geen effect heeft op grondwaterkwaliteit of -kwantiteit van de waterwinning.

Wel dient er met volgende zaken rekening gehouden te worden tijdens werken op het perceel:

* Koolwaterstoffen waarvan het gezamenlijke volume groter is dan 50 liter worden opgesteld in een opvangbak waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van de gestockeerde recipiënten.

* Het overgieten en/of vullen van recipiënten dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren teneinde het morsen te voorkomen.

* Machines met enig verlies van olie of mazout dienen van de werf verwijderd te worden en boven een opvanglade geplaatst.

* Iedere verontreiniging wordt onmiddellijk gemeld op het nummer 02/238 96 99 of via milieu@dewatergroep.be zodat maatregelen ter bescherming van het drinkwater kunnen worden genomen."

2. Fluviu: Het advies van 13 augustus juli 2024 en met ref. 5000074884 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 dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
- Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21%	263,45	55,32	318,77
- Forfaitaire tussenkomst riolering	21%	5.509,34	1.156,96	6.666,30
Studie				
- Studie	21%	233,23	48,98	282,21
Eindtotaal		6.006,02	1.261,26	7.267,28

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

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

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluviu, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluviu vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluviu. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen. De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluviu. De klant mag, na het doorlopen van de

aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

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

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

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

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

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden."

3. Proximus: Het advies van 16 augustus juli 2024 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."

4. Wyre: Het advies van 26 juli 2024 en met ref. 25158686 luidt als volgt:

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

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

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.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen."

5. INFRABEL: Het advies van 20 augustus 2024 en met ref. 3516.2024.357.Oud-Heverlee luidt als volgt:

"NV Infrabel heeft geen bezwaar tegen de omgevingsvergunning van Arbuste - De Groe voor het verkavelingsaanvraag in de Ophemstraat 84, 3050 Oud-Heverlee.

- Het spoordomein mag tijdens de bouw niet gebruikt worden als parking (ter hoogte van de Leibeekstraat)"

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 1 augustus 2024 tot 30 augustus 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 1 digitaal bezwaar. Het bezwaar wordt besproken bij o) Resultaten openbaar onderzoek.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De percelen zijn gelegen langs de Ophemstraat vlak aan de spoorweg (lijn 139 Leuven-Ottignies).

Momenteel staat er een alleenstaande woning met bijgebouwen op de percelen.

Het perceel ligt in een bocht. Het terrein helt af van noordoost naar zuidwest met een hoogte verschil van 6 m ten opzichte van de straat.

Langs de Ophemstraat bevindt zich aan de linkerzijde een beeldbepalende groenstrook met bomen en struiken. Er wordt in de aanvraag gesproken over de voetweg aan de overzijde, maar deze is niet relevant voor de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

Het te verkavelen goed bestaat uit 2 kadastrale percelen met een totale oppervlakte van +-22a69ca met hierop een bestaande eengezinswoning in open bebouwing.

De aanvraag wenst deze percelen te herverdelen in 3 kavels: 2 voor halfopen bebouwing en eentje voor open bebouwing. Op het lot met open bebouwing kan men ervoor kiezen om de bestaande woning te behouden of deze af te breken en een nieuwe te bouwen volgens de verkavelingsvoorschriften.

De bestaande bijgebouwen worden grotendeels gesloopt. Voor de nieuwe toegangen worden de bestaande toegangen op het perceel grotendeels herbruikt. De bestaande talud in de bocht blijft behouden en ook de helling van het bestaande terrein wordt gerespecteerd.

De afstand tot het perceel met woning nr 92 bedraagt minstens 11,68m en deze tot het perceel van nr 80 minstens 4,50m.

De bouwzones hebben een maximale breedte van 10m en een maximale diepte van 12m. De losstaande bijgebouwen zijn maximaal 3 op 6m groot. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5m en de woningen worden afgewerkt met een plat dak. Er kan een terras aanpalend aan de woning voorzien worden van maximaal 30 m² en maximaal 4m diep.

Volgende voorschriften worden aangevraagd:

Loten 1, 2 en 3

Gebouw

1) Oppervlakte

maximale oppervlakte volgens de gegevens op het verkavelingsplan, maximum 120m²

2) Kroonlijsthoogte

maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6.5m boven het gemiddelde maaiveld ter plaatse van de inplanting van het gebouw

3) Dakuitvoering

dakhelling 0°

plaatsing van zonnepanelen is toegestaan

4) Type gebouw

halfopen gebouw voor loten 2 en 3

vrijstaand gebouw voor lot 1

Per lot is er min. 1 autostaanplaatsen op eigen terrein verplicht.

5) Materiaalgebruik

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen en in harmonie met de andere gebouwen van de verkaveling.

Alle gevels worden uitgevoerd met materialen gebruikt voor de voorgevel.

6) Inplanting

De inplanting dient uitgevoerd volgens het verkavelingsplan: nieuwe toestand

De voorgevellijnen van de gebouwen verspringen omwille van de bocht in voorliggende weg

Voor lot 2 is een variatie mogelijk van de voorste bouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan

7) Aantal bouwlagen

Maximaal 2 bouwlagen.

8) Ondergronds gedeelte

Men kan een kelder voorzien.

In functie van de toegangen tot de woning kan voor lot 1 en lot 2 het niveau van de garage iets verlaagd te worden teneinde de helling van de oprit te beperken.

9) Uitbouw (veranda, carport)

Buiten de voorziene oppervlakte en het voorziene volumen kan geen uitbouw worden gebouwd.

10) Terrassen

Terras aanpalend aan de achtergevel en maximaal 4m diep en maximaal 30m² groot

11) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Oversteek van het dak bedraagt maximaal 0,50 meter

12) Andere voorschriften voor het gebouw

De woning op lot 1 kan behouden (en gerenoveerd) worden, zo niet dient de nieuwbouw te voldoen aan de voorschriften van de verkaveling. Bij behoud van de bestaande woning dient het bijgebouw echter wel aangepast te worden aan de kavelgrens voorzien tussen lot 1 en 2

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1) Voortuinstrook

- Verharding

Er wordt een gedeelte oprit aangelegd voor loten 2 en 3. Deze komt gedeeltelijk overeen met de bestaande toegang tot de percelen. Het overige deel van de voortuinzone dient genivelleerd te worden met respect voor het natuurlijk terreinprofiel en vooral met het talud tussen straat en terrein.

De oprit voor lot 1 dient aangepast in functie van de keuze renovatie of nieuwbouw. Het overige deel van de voortuinzone dient genivelleerd te worden met respect voor het natuurlijk terreinprofiel en vooral met het talud tussen straat en terrein.

De toegang tot de percelen gebeurt via de voorziene oprit. Een eventueel zijpad naar de voordeur kan slechts aanvatten op minstens 5m van de straat.

De maximale helling van de opritten bedraagt 10% uitvoering in waterdoorlatende materialen.

In de verkaveling zijn de principes voor de terreinprofielen opgenomen. Bij aanvraag van de vergunning dienen de terreinprofielen ter plaatse van de opritten te worden voorzien in het dossier

- Groenaanleg

Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met groenaanplantingen.

Het natuurlijk talud dient op de plaatsen niet voorzien voor toegang hersteld te worden.

- Constructies

Niet toegelaten

2) Zijtuinstrook

- Verharding

Beperkte verhardingen met een breedte van maximum 1.2m rond de woning zijn toegelaten

Verhardingen zijn steeds waterdoorlatend

- Groenaanleg

Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien voor tuin met groenaanplantingen

- Constructies

Niet toegelaten

3) Achtertuinstrook

- Verharding

Verharding voor terras is toegestaan, aansluitend aan de achtergevel. Ook kan men een tuinpad voorzien van de tuinberging naar de achtergevel.

Uitvoering in waterdoorlatende materialen.

-Groenaanleg

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg

-Constructies

Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuin zoals voorzien op het verkavelingsplan. Bij behoud van het gebouw op lot 1 dient het bijgebouw in de tuin aangepast aan de nieuwe perceelsgrenzen.

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 18m².

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal één bouwlaag.

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt bij plat dak maximaal 3.5m, bij hellend dak maximaal 2.5m.

Het bijgebouw kan niet dienst doen als garage.

De keuze van bouwmaterialen is in hout of dezelfde materialen en kleuren als het hoofdgebouw.

4) Afsluitingen op de perceelsgrens

- Materiaal

Tussen lot 2 en 3 mag geen afsluiting worden voorzien in de voortuin.

Op de overige perceelsgrenzen mogen hagen en/of draadafsluitingen worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter. Onderaan kan een gesloten gedeelte van maximaal 30 cm worden voorzien.

Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars.

In de voortuin langs het openbaar domein is enkel een afsluitende lage haag van maximaal 60cm toegelaten.

De toegang tot het openbaar domein heeft een breedte van maximaal 3.5m per perceel

- Uitvoering

Hagen dienen op min 0,50 meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars.

5) Andere voorschriften voor de tuinzones

Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld dienen te worden beperkt.

Het talud dient zoveel mogelijk te worden hersteld en voorzien van natuurlijke begroeiing.

Ligging van de locatie/stedenbouwkundige basisgegevens

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het opdelen in 3 eengezinswoningen, 2 voor halfopen bebouwing en 1 voor open bebouwing.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg en verkavelingen

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

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

Woongebied met landelijk karakter

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. Bij dit woongebied wordt als nadere aanwijzing gegeven dat woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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 05 juni 2009 inzake toegankelijkheid en wijzigingen.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2023 inzake afvoer van hemelwater is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 december 2012, is van toepassing in de provincie Vlaams-Brabant, met uitsluiting van artikel 3 van de verordening.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 09 juni 2017 inzake breedband.

Monumenten en landschappen

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

Omzendbrieven

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 creëren van 3 loten voor halfopen en open bebouwing in woongebied met landelijk karakter is planologisch mogelijk.

b) Wegenis

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

Private erfdienstbaarheden/voetweg

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

c) Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen

De aanvraag is niet publiek toegankelijk zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05 juni 2009 (trad in werking 01 maart 2010) en latere wijzigingen betreffende toegankelijkheid en moet bijgevolg niet voldoen aan de regels betreffende de toegang van personen met een functiebeperking.

d) Watertoets (decreet Integraal Waterbeleid)

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

Het betreft een verkaveling zonder wegenis. Bijgevolg dienen de toekomstige woningen te voldoen aan de op het moment van aanvragen geldende verordeningen.

e) M.E.R.-screening

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

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

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

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

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

Er dient met volgende zaken rekening gehouden te worden tijdens werken op het perceel:

- * Koolwaterstoffen waarvan het gezamenlijke volume groter is dan 50 liter worden opgesteld in een opvangbak waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van de gestockeerde recipiënten.

- * Het overgieten en/of vullen van recipiënten dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren teneinde het morsen te voorkomen.

- * Machines met enig verlies van olie of mazout dienen van de werf verwijderd te worden en boven een opvanglade geplaatst.

- * Iedere verontreiniging wordt onmiddellijk gemeld op het nummer 02/238 96 99 of via milieu@dewatergroep.be zodat maatregelen ter bescherming van het drinkwater kunnen worden genomen

Deze voorwaarden dienen strikt gevolgd te worden.

Wat de mogelijke effecten van het project betreft, wordt verwezen naar de toegevoegde project-mer-screening: zeer beperkte effecten (mobiliteit, bodem, watersysteem, geluid en trillingen en zware ongevallen of rampen).

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

f) Natuurtoets

Natuurwetgeving

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

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

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

Er zijn geen aanwijzingen dat op het terrein vegetaties of kleine landschapselementen voorkomen waarvoor de wijziging verboden is of aan een vergunning is onderworpen op grond van artikel 7 of 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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

/

l) Milieuaspecten

Lucht

/

Bodem- en grondwaterverontreiniging

/

Geluid en trillingen

/

Afvalwater- en hemelwaterbeheer

/

Afvalstoffen

/

Energie

/

Grondwater

/

Externe veiligheid

/

Interne veiligheid

/

Gezondheid

/

Bestralingen

/

Best beschikbare technieken

/

m) rioleringsluik

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

-Bepaling ivm hemel- en afvalwaterafvoer:

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van 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 10/02/2023 (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 terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

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

3. Specifieke bepalingen betreffende riolering en waterafvoer voor dit bouwproject

Sloop van een pand

Bij de sloop van dit pand dient de bestaande huisaansluiting tijdelijk of definitief buiten dienst gesteld te worden door de Klant. De huisaansluiting dient hierbij buiten dienst gesteld te worden op dergelijke wijze dat de huisaansluiting water- en grond dicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein. Bij aanleg van een nieuwe privéwaterafvoer dient de nieuwe privéwaterafvoer voor regenwater en afvalwater ter hoogte van de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting aangesloten te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de Klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius.

n) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2:

Ruimtelijk rendement

De aanvraag zou het ruimtelijk rendement doen toenemen vermits er momenteel 1 eengezinswoning op het perceel staat en dit in de toekomst 3 woningen kunnen worden. De dichtheid die wordt voorgesteld in deze verkaveling bedraagt 13,22 wo/ha. De percelen hebben een breedte van ongeveer 17 à 18m. De woningen bevinden zich op voldoende afstand van de burelen. Daarnaast worden er ook beperkte volumes voorgesteld, zowel de footprint als de hoogte is beperkt waardoor de impact op de omgeving minimaal is. Door de bouwvlakken kleiner te voorzien, zullen de gebouwen tevens beter inpasbaar zijn in een woonlint buiten het centrum van een dorp. Daarnaast worden de bestaande inritten en onderbrekingen in de talud zoveel mogelijk herbruikt. De inritten bevinden zich beide buiten de bocht en ook worden de inritten van woningen op loten 2 en 3 gekoppeld om ook

hier de impact zo minimaal mogelijk te houden. Door aan lot 2 een brede zijdelingse strook van 7m te voorzien ontstaat ook hier een breed doorzicht naar achter toe. Wel worden de bijgebouwen bij voorkeur buiten dit doorzicht voorzien. Ook het mogelijks behoud van de bestaande woning is een meerwaarde en zorgt voor een versterkte identiteit en lokale verankering. Ten slotte worden ook de verhardingen en toegelaten bijgebouwen sterk ingeperkt en is de verkaveling veel strenger dan het vrijstellingenbesluit. Op deze manier wordt het groene karakter van de omgeving bewaard.

Volgens de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) van de gemeente vallen deze kadastrale percelen in 'wonen in het landschap'. Voor deze zone wordt een dichtheid van maximum 8 wo/ha gehanteerd en wenst men te streven naar kavels met een minimale breedte van 25m, minimaal 9m openheid en een groenstrook van 10m. Om bovenvermelde redenen kan er echter van het BGO afgeweken worden om op deze locatie en in deze configuratie toch 3 woningen toe te staan.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet de realisatie van 3 loten voor eengezinswoningen.

Het perceel waarop de aanvraag van toepassing is, is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter. 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 3 loten voor eengezinswoningen. De configuratie van de verkaveling is zo opgemaakt dat dit met het grootste respect voor de omgeving en het bestaande reliëf is gebeurd. Door de nieuwe woningen te koppelen ontstaat er ruimte aan de bocht en het talud en ook doorzicht tussen de woningen lot 2 en 1. Zowel het maximale volume, footprint, toegestane bijgebouwen en verhardingen zijn sterk ingeperkt en veel strenger dan het vrijstellingenbesluit. Op deze manier wordt het groene karakter van de omgeving bewaard. De bestaande inritten en onderbrekingen in de talud worden maximaal herbruikt, waardoor ook hier de impact beperkt wordt. Ten slotte zijn de afstanden tot de burens voldoende groot. Bijgevolg past deze ontwikkeling in zijn omgeving.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet de realisatie van twee bijkomende eengezinswoningen op het goed van de aanvraag. Gelet op de ruimtelijke context waarbinnen het goed zich bevindt en de gevraagde invulling, dient geoordeeld te worden dat de realisatie van twee bijkomende woongelegenheden op het goed aanvaardbaar is op het vlak van mobiliteit en de impact op de mobiliteit hierbij verwaarloosbaar. Door de woningen op loten 2 en 3 te koppelen en de bestaande inritten te herbruiken bevinden de inritten zich ook ver genoeg van de bocht. Hierdoor ontstaan er ook geen problemen qua zichtbaarheid ten op zichten van het fietspad. Enkel tijdens de werfwerkzaamheden kan er een minimale invloed zijn op de mobiliteit. Op vlak van parkeren worden er voldoende parkeerplaatsen voorzien.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet zowel beperkte bouwzones als bouwvolumes dit zowel voor de hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen. Daarnaast worden ook de verhardingen beperkt tot de strikt noodzakelijke en zijn de bepalingen uit de verkaveling veel strenger dan het vrijstellingenbesluit. Door deze strenge bepalingen wordt er gewaakt over het groene karakter van de percelen en zal ook de impact op de omgeving beperkt blijven.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen hebben een beperkt volume en bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. Hierdoor zijn de woningen bescheiden en zal de impact op de omgeving beperkt blijven. Door de bestaande inritten zoveel mogelijk te herbruiken en het bestaande reliëf te respecteren, sluit de aanvraag goed aan bij de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Het betreft een hellend terrein met een kenmerkend talud. Dit talud blijft behouden en de bestaande inritten worden zoveel mogelijk herbruikt. Ook het bestaande terreinprofiel wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Op deze manier krijgen we een verkaveling die met respect omgaat met de bestaande situatie.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Er worden geen effecten verwacht.

o) Resultaten openbaar onderzoek

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend bij de gemeente. Dit handelde over het feit dat de rust verstoord zal worden bij het buurperceel. Door dit perceel op te delen in 3 percelen zal het gevoel van ruimte wegvallen en krijgen we een gewijzigd en verstikkend straatbeeld. Nieuwbouwwoningen horen hier niet thuis.

Dit bezwaar is ongegrond. Het lot grenzend aan nr 80 betreft ofwel de bestaande woning zoals ze nu is of een nieuwe woning volgens de maximale bouwzone bepaald in de vergunning. Dit bouwvolume staat meer naar voor en heeft hierdoor een groter afstand tot woning nr 80. De woningen hebben een beperkt volume en bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. Hierdoor zijn de woningen bescheiden en zal de impact op de omgeving beperkt blijven. Door de bestaande inritten zoveel mogelijk te herbruiken en het bestaande reliëf te respecteren, sluit de aanvraag goed aan bij de omgeving.

p) Bespreking adviezen

De adviezen van Fluvius, Infrabel, Proximus, De Watergroep en Wyre worden gevolgd.

q) Sloopopvolgingsplan

Voor een eengezinswoning is geen sloopopvolgingsplan nodig.

r) Lasten instrumentendecreet

/

s) Stikstofdecreet

De impact twee bijkomende eengezinswoningen op vlak van stikstof zal normalerwijze een impactscore van minder dan 1 hebben. Volgens de tabellen in de recente VITO studie 'Voertuigemissies en de minimalis-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 verkeersemisies 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. Deze aanvraag voldoet bijgevolg aan het Stikstofdecreet.

ADVIES

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook niet 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:

Loten 1, 2 en 3 worden opgenomen in de vergunning.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1, 2, 3

Gebouw

1) Oppervlakte:

Maximale oppervlakte volgens de gegevens op het verkavelingsplan, maximum 120m²

2) Kroonlijsthoogte

Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6.5m ~~boven het gemiddelde maaiveld ter plaatse van de inplanting van het gebouw~~ gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld in het midden van de voorbouwlijn.

3) Dakuitvoering

Dakhelling 0°

plaatsing van zonnepanelen is toegestaan

4) Type gebouw

halfopen gebouw voor loten 2 en 3

vrijstaand gebouw voor lot 1

Per lot is zijn er min. 4 2 autostaanplaatsen op eigen terrein verplicht.

5) Materiaalgebruik

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen en in harmonie met de andere gebouwen van de verkaveling.

Alle gevels worden uitgevoerd met materialen gebruikt voor de voorgevel.

6) Inplanting

De inplanting dient uitgevoerd volgens het verkavelingsplan: nieuwe toestand.

De voorgevellijnen van de gebouwen verspringen omwille van de bocht in voorliggende weg.

Het betreft een verplicht te volgen bouwlijn. Voor lot 2 is een variatie mogelijk van de voorste bouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

7) Aantal bouwlagen

Maximaal 2 bouwlagen.

8) Ondergronds gedeelte

Men kan een kelder voorzien.

In functie van de toegangen tot de woning kan voor lot 1 en lot 2 het niveau van de garage iets verlaagd te worden teneinde de helling van de oprit te beperken.

9) Uitbouw (veranda, carport)

Buiten de voorziene oppervlakte en het voorziene volume kan geen uitbouw worden gebouwd.

10) Terrassen

Terras aanpalend aan de achtergevel en maximaal 4m diep en maximaal 30m² groot.

11) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Oversteek van het dak bedraagt maximaal 0,50 meter.

12) Andere voorschriften voor het gebouw

Er worden geen complementaire functies toegestaan.

De woning op lot 1 kan behouden (en gerenoveerd) worden, zo niet dient de nieuwbouw te voldoen aan de voorschriften van de verkaveling. Bij behoud van de bestaande woning ~~dient het bijgebouw echter wel aangepast te worden aan de kavelgrens voorzien tussen lot 1 en 2~~ dient het bijgebouw gesloopt te worden zodat er doorzicht tussen de woningen ontstaat. Het bijgebouw mag zich niet in het verlengde van de zijdelingse bouwvrije stroken bevinden.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

13) Voortuinstrook

- Verharding

Er wordt een gedeelde oprit aangelegd voor loten 2 en 3. Deze komt gedeeltelijk overeen met de bestaande toegang tot de percelen. Het overige deel van de voortuinzone dient genivelleerd te worden met respect voor het natuurlijk terreinprofiel en vooral met het talud tussen straat en terrein.

De oprit voor lot 1 dient aangepast in functie van de keuze renovatie of nieuwbouw. Het overige deel van de voortuinzone dient genivelleerd te worden met respect voor het natuurlijk terreinprofiel en vooral met het talud tussen straat en terrein.

De toegang tot de percelen gebeurt via de voorziene oprit. Een eventueel zijpad naar de voordeur kan slechts aanvatten op minstens 5m van de straat.

De maximale helling van de opritten bedraagt 10% en uitvoering in waterdoorlatende materialen.

In de verkaveling zijn de principes voor de terreinprofielen opgenomen. Bij aanvraag van de vergunning dienen de terreinprofielen ter plaatse van de opritten te worden voorzien in het dossier

Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, autostaanplaats) zijn toegestaan. Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten. De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden.

- Er mag een pad naar de voordeur met een maximale breedte van 1,50m aangelegd worden.

- Er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in recycleerbare grasdallen met gras of als een karrenspoor met een breedte van 2 x 0,60m met gras tussen aangelegd worden. Elke parkeerplaats heeft maximaal de volgende afmetingen: 2,50m x 5,00m.

- Vanaf de voordeur mag er een pad in waterdoorlatende materialen langs de zijgevel naar het terras aan de achtergevel voorzien worden met een maximale breedte van 1,00m.

- Groenaanleg

Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen.

Het natuurlijk talud dient op de plaatsen niet voorzien voor toegang hersteld te worden.

- Constructies

Niet toegelaten

- De voortuinstrook is in principe vrij van bebouwing, met uitzondering van brievenbussen en trappen, noodzakelijk tot het bereiken van de woning en de aanleg een oprit / autostaanplaatsen.

14) Zijtuinstrook

~~Beperkte verhardingen met een breedte van maximum 1.2m rond de woning zijn toegelaten~~

~~Verhardingen zijn steeds waterdoorlatend~~

- De bouwvrije zijdelingse strook dient bouwvrij te blijven, geen aanbouw of andere constructies in deze stroken.
- Vanaf de voordeur mag er een pad in waterdoorlatende materialen langs de zijgevel naar het terras aan de achtergevel voorzien worden met een maximale breedte van 1,00m.
- De zijtuinstrook wordt maximaal groen ingericht. Bij voorkeur deze strook ingroenen met inheemse en standplaatsgeschikte plantensoorten.

15) Achtertuinstrook

- Verharding

Verharding voor terras is toegestaan, aansluitend aan de achtergevel. Terras aanpalend aan de achtergevel en maximaal 4m diep en maximaal 30m² groot. De terrassen worden niet voorzien in beton.

Ook kan men een tuinpad voorzien van de tuinberging naar de achtergevel.

Uitvoering in waterdoorlatende materialen.

- Constructies

~~Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuin zoals voorzien op het verkavelingsplan. Bij behoud van het gebouw op lot 1 dient het bijgebouw in de tuin aangepast aan de nieuwe perceelsgrenzen.~~

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 18m².

Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag.

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt bij plat dak maximaal 3.5m, bij hellend dak maximaal 2.5m.

Het bijgebouw kan niet dienst doen als garage.

De keuze van bouwmaterialen is in hout of dezelfde materialen en kleuren als het hoofdgebouw.

Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuin op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens tenzij er een akkoord is met de aanpalende buur. Het bijgebouw kan niet dienst doen als een autostaanplaats.

De bijgebouwen mogen niet in de verlengde van de zijdelingse bouwvrije stroken geplaatst worden zodat de doorzichten behouden blijven.

- Groenaanleg

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg.

Er dient per lot overgegaan te worden tot de aanplant en het tot volle wasdom verzorgen van een streekeigen, hoogstammige boom in de achtertuin.

16) Afsluitingen op de perceelsgrens

- Materiaal

Tussen lot 2 en 3 mag geen afsluiting worden voorzien in de voortuin.

~~Op de overige perceelsgrenzen mogen hagen en/of draadafsluitingen worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter. Onderaan kan een gesloten gedeelte van maximaal 30 cm worden voorzien.~~

Perceelsafsluitingen dienen openmazig te zijn (met een klimplant en/of een haag) en blijven beperkt tot een hoogte van 1,00m op de voorste perceelsgrens en in de voortuin en max. 1,80m in de zij- en achtertuin. Een afsluiting plaatsen op de perceelsgrens kan enkel als beide burens akkoord zijn.

Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars.

In de voortuin langs het openbaar domein is enkel een afsluitende lage haag van maximaal 60cm toegelaten.

De toegang tot het openbaar domein heeft een breedte van maximaal 3.5m per perceel

- Uitvoering

Hagen dienen op min 0,50 meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars.

17) Andere voorschriften voor de tuinzones

Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld dienen te worden beperkt.

Het talud dient zoveel mogelijk te worden hersteld en voorzien van natuurlijke begroeiing.

Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke)

maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

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

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:

- Fluvius van 13 augustus 2024
- Wyre van 26 juli 2024
- Proximus van 16 augustus 2024
- De Watergroep van 30 juli 2024
- Infrabel van 20 augustus 2024

D. Lasten verbonden aan de verkavelingsvergunning:

Volgende last dient 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 Fluvius;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

De woning op te richten op lot 3 zal als adres Ophemstraat 88 krijgen;

De woning op te richten op lot 2 zal als adres Ophemstraat 86 krijgen.

BESLUIT

1. De aanvraag ingediend door Anita Poellaer en Dominiek Arbuste wonende te Kwerpsebaan 199 te 3071 Erps-Kwerps en Guido De Groe en Jeanine Arbuste wonende te Boslaan 43 te 3050 Oud-Heverlee, inzake **het verkavelen in 3 percelen voor eengezinswoningen** te Ophemstraat 84, 86 en 88, 3050 Oud-Heverlee voorwaardelijk te vergunnen.

2. De aanvraag omvat volgende werken:

- het verkavelen in 3 percelen voor eengezinswoningen

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:

Loten 1, 2 en 3 worden opgenomen in de vergunning.

B. Aanpassing van en aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1, 2, 3

Gebouw

1) Oppervlakte:

Maximale oppervlakte volgens de gegevens op het verkavelingsplan, maximum 120m²

2) Kroonlijsthoogte

Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6.5m ~~boven het gemiddelde maaiveld ter plaatse van de inplanting van het gebouw~~ gemeten vanaf het natuurlijk maaiveld in het midden van de voorbouwlijn.

3) Dakuitvoering

Dakhelling 0°

plaatsing van zonnepanelen is toegestaan

4) Type gebouw

halfopen gebouw voor loten 2 en 3

vrijstaand gebouw voor lot 1

Per lot is zijn er min. 4 2 autostaanplaatsen op eigen terrein verplicht.

5) Materiaalgebruik

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen en in harmonie met de andere gebouwen van de verkaveling.

Alle gevels worden uitgevoerd met materialen gebruikt voor de voorgevel.

6) Inplanting

De inplanting dient uitgevoerd volgens het verkavelingsplan: nieuwe toestand.

De voorgevellijnen van de gebouwen verspringen omwille van de bocht in voorliggende weg.

Het betreft een verplicht te volgen bouwlijn. Voor lot 2 is een variatie mogelijk van de voorste bouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

7) Aantal bouwlagen

Maximaal 2 bouwlagen.

8) Ondergronds gedeelte

Men kan een kelder voorzien.

In functie van de toegangen tot de woning kan voor lot 1 en lot 2 het niveau van de garage iets verlaagd te worden teneinde de helling van de oprit te beperken.

9) Uitbouw (veranda, carport)

Buiten de voorziene oppervlakte en het voorziene volume kan geen uitbouw worden gebouwd.

10) Terrassen

Terras aanpalend aan de achtergevel en maximaal 4m diep en maximaal 30m² groot.

11) Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Oversteek van het dak bedraagt maximaal 0,50 meter.

12) Andere voorschriften voor het gebouw

Er worden geen complementaire functies toegestaan.

De woning op lot 1 kan behouden (en gerenoveerd) worden, zo niet dient de nieuwbouw te voldoen aan de voorschriften van de verkaveling. Bij behoud van de bestaande woning ~~dient het bijgebouw echter wel aangepast te worden aan de kavelgrens voorzien tussen lot 1 en 2~~ dient het bijgebouw gesloopt te worden zodat er doorzicht tussen de woningen ontstaat. Het bijgebouw mag zich niet in het verlengde van de zijdelingse bouwvrije stroken bevinden.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

13) Voortuinstrook

- Verharding

Er wordt een gedeelde oprit aangelegd voor loten 2 en 3. Deze komt gedeeltelijk overeen met de bestaande toegang tot de percelen. Het overige deel van de voortuinzone dient genivelleerd te worden met respect voor het natuurlijk terreinprofiel en vooral met het talud tussen straat en terrein.

De oprit voor lot 1 dient aangepast in functie van de keuze renovatie of nieuwbouw. Het overige deel van de voortuinzone dient genivelleerd te worden met respect voor het natuurlijk terreinprofiel en vooral met het talud tussen straat en terrein.

De toegang tot de percelen gebeurt via de voorziene oprit. Een eventueel zijpad naar de voordeur kan slechts aanvatten op minstens 5m van de straat.

De maximale helling van de opritten bedraagt 10% en uitvoering in waterdoorlatende materialen.

In de verkaveling zijn de principes voor de terreinprofielen opgenomen. Bij aanvraag van de vergunning dienen de terreinprofielen ter plaatse van de opritten te worden voorzien in het dossier

Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, autostaanplaats) zijn toegestaan. Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten. De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden.

- Er mag een pad naar de voordeur met een maximale breedte van 1,50m aangelegd worden.

- Er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in recycleerbare grasdallen met gras of als een karrenspoor met een breedte van 2 x 0,60m met gras tussen aangelegd worden. Elke parkeerplaats heeft maximaal de volgende afmetingen: 2,50m x 5,00m.

- Vanaf de voordeur mag er een pad in waterdoorlatende materialen langs de zijgevel naar het terras aan de achtergevel voorzien worden met een maximale breedte van 1,00m.

- **Groenaanleg**

Het gedeelte dat niet wordt ingenomen door verhardingen wordt voorzien met streekeigen groenaanplantingen. Het natuurlijk talud dient op de plaatsen niet voorzien voor toegang hersteld te worden.

- **Constructies**

Niet toegelaten

- De voortuinstrook is in principe vrij van bebouwing, met uitzondering van brievenbussen en trappen, noodzakelijk tot het bereiken van de woning en de aanleg een oprit / autostaanplaatsen.

14) Zijtuinstrook

~~Bepaalde verhardingen met een breedte van maximum 1.2m rond de woning zijn toegelaten~~

~~Verhardingen zijn steeds waterdoorlatend~~

- De bouwvrije zijdelingse strook dient bouwvrij te blijven, geen aanbouw of andere constructies in deze stroken.
- Vanaf de voordeur mag er een pad in waterdoorlatende materialen langs de zijgevel naar het terras aan de achtergevel voorzien worden met een maximale breedte van 1,00m.
- De zijtuinstrook wordt maximaal groen ingericht. Bij voorkeur deze strook ingroenen met inheemse en standplaatsgeschikte plantensoorten.

15) Achtertuinstrook

- **Verharding**

Verharding voor terras is toegestaan, aansluitend aan de achtergevel. Terras aanpalend aan de achtergevel en maximaal 4m diep en maximaal 30m² groot. De terrassen worden niet voorzien in beton.

Ook kan men een tuinpad voorzien van de tuinberging naar de achtergevel.

Uitvoering in waterdoorlatende materialen.

- **Constructies**

~~Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuin zoals voorzien op het verkavelingsplan. Bij behoud van het gebouw op lot 1 dient het bijgebouw in de tuin aangepast aan de nieuwe perceelsgrenzen.~~

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 18m².

Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag.

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt bij plat dak maximaal 3.5m, bij hellend dak maximaal 2.5m.

Het bijgebouw kan niet dienst doen als garage.

De keuze van bouwmaterialen is in hout of dezelfde materialen en kleuren als het hoofdgebouw.

Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuin op minimaal 1m van de zijdelingse perceelsgrens tenzij er een akkoord is met de aanpalende buur. Het bijgebouw kan niet dienst doen als een autostaanplaats.

De bijgebouwen mogen niet in de verlengde van de zijdelingse bouwvrije stroken geplaatst worden zodat de doorzichten behouden blijven.

- **Groenaanleg**

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg.

Er dient per lot overgegaan te worden tot de aanplant en het tot volle wasdom verzorgen van een streekeigen, hoogstammige boom in de achtertuin.

16) Afsluitingen op de perceelsgrens

- **Materiaal**

Tussen lot 2 en 3 mag geen afsluiting worden voorzien in de voortuin.

~~Op de overige perceelsgrenzen mogen hagen en/of draadafsluitingen worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter. Onderaan kan een gesloten gedeelte van maximaal 30 cm worden voorzien.~~

Perceelsafsluitingen dienen openmazig te zijn (met een klimplant en/of een haag) en blijven beperkt tot een hoogte van 1,00m op de voorste perceelsgrens en in de voortuin en max. 1,80m in de zij- en achtertuin. Een afsluiting plaatsen op de perceelsgrens kan enkel als beide burens akkoord zijn.

Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars.

In de voortuin langs het openbaar domein is enkel een afsluitende lage haag van maximaal 60cm toegelaten.

De toegang tot het openbaar domein heeft een breedte van maximaal 3.5m per perceel

- **Uitvoering**

Hagen dienen op min 0,50 meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars.

17) Andere voorschriften voor de tuinzones

Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld dienen te worden beperkt.

Het talud dient zoveel mogelijk te worden hersteld en voorzien van natuurlijke begroeiing.

Er worden geen reliëfwijzigingen aangebracht, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Het bestaande (natuurlijke)

maaiveld dient maximaal behouden te blijven.

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

Er dient te worden voldaan aan alle voorwaarden vermeld in de adviezen van:

- Fluvius van 13 augustus 2024
- Wyre van 26 juli 2024
- Proximus van 16 augustus 2024
- De Watergroep van 30 juli 2024
- Infrabel van 20 augustus 2024

D. Lasten verbonden aan de verkavelingsvergunning:

Volgende last dient 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 Fluvius;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

E. Toekenning van het nieuwe huisnummer

De woning op te richten op lot 3 zal als adres Ophemstraat 88 krijgen;

De woning op te richten op lot 2 zal als adres Ophemstraat 86 krijgen.

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

Artikel 99. § 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.

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 aantoont 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 vervaltijd 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.

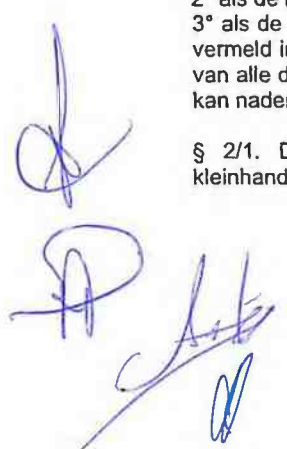
De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°,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

Artikel 100. 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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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.

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.

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.

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°, 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 stilzweigend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de 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 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

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° 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift 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 beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Getekend door: Natalie Desmet (Signature)
Getekend op: 2024-09-26 09:30:49 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Desmet Natalie



Vlaamse
overheid

Natalie Desmet
waarnemend algemeen directeur

Getekend door: Bart Clerckx (Signature)
Getekend op: 2024-09-26 12:35:00 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Clerckx Bart

Bart Clerckx
burgemeester

1e afdeling

Schaal 1/300

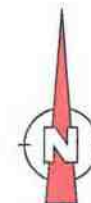
24086-10229

Gereserveerde perceelsidentificatie:

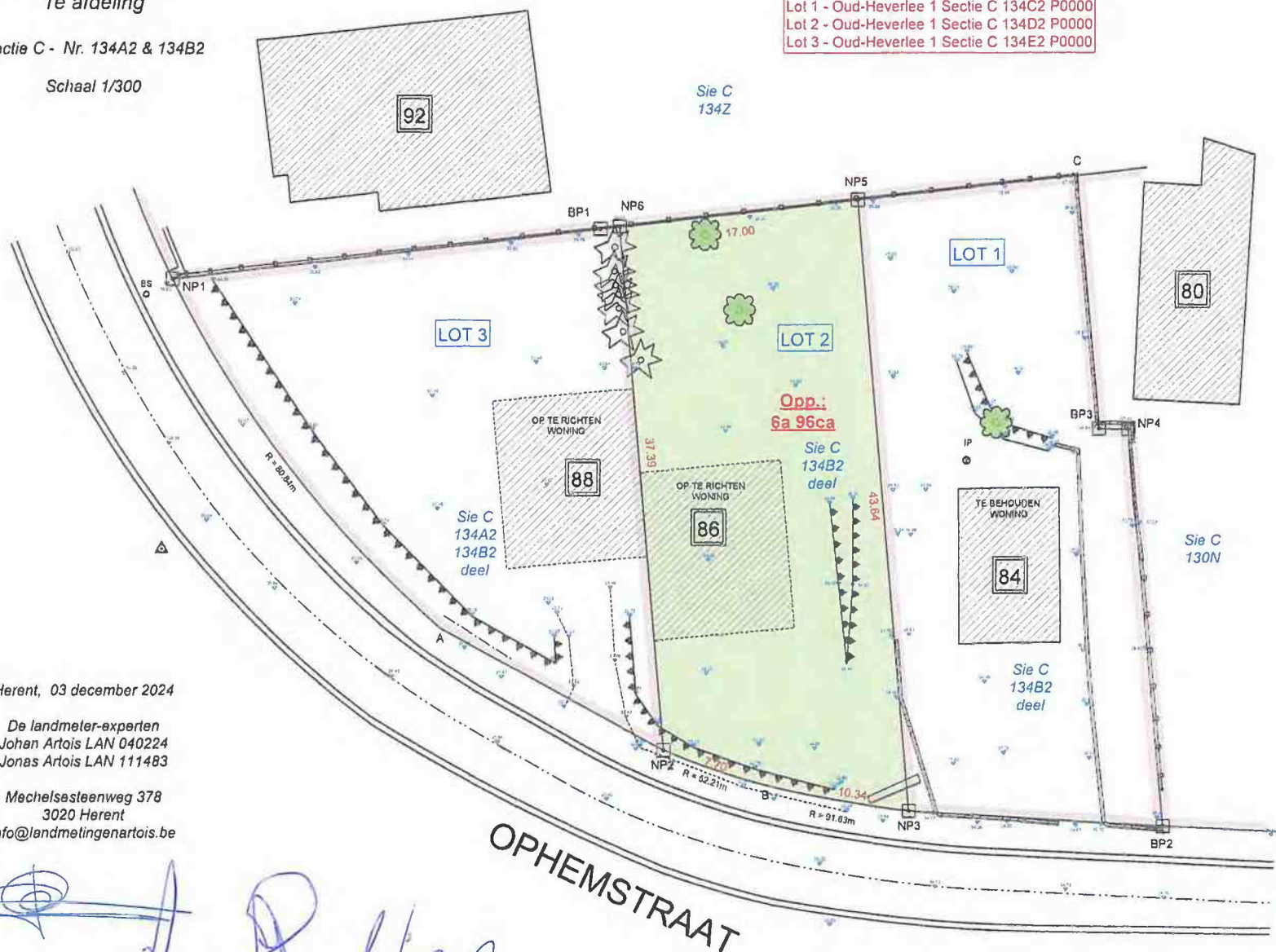
Lot 1 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134C2 P0000

Lot 2 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134D2 P0000

Lot 3 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134E2 P0000



Verkavelingsvergunning
OMV/2024/75/VV
goedgekeurd op 24/09/2024.



De landmeter-experten
Johan Artois LAN 040224
Jonas Artois LAN 111483

Mechelsesteenweg 378
3020 Herent
info@landmetingenartois.be

OPHEMSTRAAT

Grens NP1-BP1-NP6-NP5-C-BP3-NP4-BP2-NP3-B-NP2-A-NP1 op basis van plan landmeter Rudy Delang dd. 05/03/2024.

Grens NP6-NP2 & NP5-NP3 volgens nieuwe deling.

Tenzij anders aangegeven, worden de grenzen ter plaatse niet gematerialiseerd.

Punt	X	Y	Materialisatie
A	169718.42	168814.86	Geen
B	169741.56	168803.73	Geen
C	169763.45	168847.08	Geen
BP1	169729.67	168843.33	Grenspunt
BP2	169769.76	168800.73	Grenspunt
BP3	169705.13	168829.08	Grenspunt
NP1	169699.30	168839.84	Grenspunt
NP2	169734.29	168806.23	Grenspunt
NP3	169751.73	168801.88	Grenspunt
NP4	169707.21	168829.01	Grenspunt
NP5	169747.94	168845.35	Grenspunt
NP6	169731.04	168843.48	Grenspunt

LEGENDE

WS	waterslilker
BS	bezoeksschouw
EP	electriciteitspaal
VP	verlichtingspaal
TV	tv- en internetaansluiting
EL	electriciteitsvoorziening
WA	afsluitkraan water
GA	afsluitkraan gas
BP	bestaande eigendomspaal
NP	nieuwe eigendomspaal
AP	afsluitingspaal
IP	inspectieput
BK	brandkraan water
X X X	hoogte TAW
X X X	hoogte kroonlijst
X X X	hoogte dorpel
X X X	hoogte nok
X X X	hoogte referentieagel
	loofboom
	naakdboom

**Beslissing van het
college van burgemeester en schepenen
van 27 maart 2025**



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

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

**874.2 - OMV/2024/75/VV - OMV_2024079614- Aflevering verkavelingsattest volgens art 4.2.16
§ 2 van de VCRO - Ophemstraat 84, 86 en 88, 3050 Oud-Heverlee, kadastraal gekend
afdeling 1 sectie C nummers 134 B2 en 134 A2**

Feiten en context

Op 24 september 2024 verleende het college van burgemeester en schepenen een
voorwaardelijke omgevingsvergunning tot het verkavelen in 3 percelen voor
eengezinswoningen, gelegen Ophemstraat 84, 86 en 88, 3050 Oud-Heverlee, kadastraal
gekend afdeling 1 sectie C nummers 134 B2 en 134 A2.

In de voorwaardelijke omgevingsvergunning van 24 september 2024 werden volgende lasten
en voorwaarden opgelegd voor het verkrijgen van het verkavelingsattest:

- Het betalen van de offerte van Fluvius;
- Het betalen van de offerte van De Watergroep.

Op 30 januari 2025 verstuurde Fluvius het betalingsattest voor de financiering van de nieuwe
aansluitingen.

Op 14 maart 2025 verstuurde De Watergroep het betalingsattest voor de financiering van de
waterbevoorrading.

Aangezien aan alle lasten voldaan werd, kan het gevraagde attest afgeleverd worden.

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen besluit het verkavelingsattest verbonden
aan de omgevingsvergunning OMV/2024/75/VV - Ophemstraat 84, 86 en 88, 3050
Oud-Heverlee af te leveren.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Marijke Pertz
algemeen directeur

Getekend door: Marijke Pertz (Signature)
Getekend op: 2025-03-31 12:31:48 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Marijke Pertz

Bart Clerckx
burgemeester-voorzitter

Getekend door: Bart Clerckx (Signature)
Getekend op: 2025-03-31 13:38:38 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Bart Clerckx

The map illustrates the layout of a residential development. Key features include:

- Lot Numbers and Areas:** Various plots are identified by numbers such as 33.110, 33.111, 33.112, 33.113, 33.114, 33.115, 33.116, 33.117, 33.118, 33.119, 33.120, 33.121, 33.122, 33.123, 33.124, 33.125, 33.126, 33.127, 33.128, 33.129, 33.130, 33.131, 33.132, 33.133, 33.134, 33.135, 33.136, 33.137, 33.138, 33.139, 33.140, 33.141, 33.142, 33.143, 33.144, 33.145, 33.146, 33.147, 33.148, 33.149, 33.150, 33.151, 33.152, 33.153, 33.154, 33.155, 33.156, 33.157, 33.158, 33.159, 33.160, 33.161, 33.162, 33.163, 33.164, 33.165, 33.166, 33.167, 33.168, 33.169, 33.170, 33.171, 33.172, 33.173, 33.174, 33.175, 33.176, 33.177, 33.178, 33.179, 33.180, 33.181, 33.182, 33.183, 33.184, 33.185, 33.186, 33.187, 33.188, 33.189, 33.190, 33.191, 33.192, 33.193, 33.194, 33.195, 33.196, 33.197, 33.198, 33.199, 33.200, 33.201, 33.202, 33.203, 33.204, 33.205, 33.206, 33.207, 33.208, 33.209, 33.210, 33.211, 33.212, 33.213, 33.214, 33.215, 33.216, 33.217, 33.218, 33.219, 33.220, 33.221, 33.222, 33.223, 33.224, 33.225, 33.226, 33.227, 33.228, 33.229, 33.230, 33.231, 33.232, 33.233, 33.234, 33.235, 33.236, 33.237, 33.238, 33.239, 33.240, 33.241, 33.242, 33.243, 33.244, 33.245, 33.246, 33.247, 33.248, 33.249, 33.250, 33.251, 33.252, 33.253, 33.254, 33.255, 33.256, 33.257, 33.258, 33.259, 33.260, 33.261, 33.262, 33.263, 33.264, 33.265, 33.266, 33.267, 33.268, 33.269, 33.270, 33.271, 33.272, 33.273, 33.274, 33.275, 33.276, 33.277, 33.278, 33.279, 33.280, 33.281, 33.282, 33.283, 33.284, 33.285, 33.286, 33.287, 33.288, 33.289, 33.290, 33.291, 33.292, 33.293, 33.294, 33.295, 33.296, 33.297, 33.298, 33.299, 33.300, 33.301, 33.302, 33.303, 33.304, 33.305, 33.306, 33.307, 33.308, 33.309, 33.310, 33.311, 33.312, 33.313, 33.314, 33.315, 33.316, 33.317, 33.318, 33.319, 33.320, 33.321, 33.322, 33.323, 33.324, 33.325, 33.326, 33.327, 33.328, 33.329, 33.330, 33.331, 33.332, 33.333, 33.334, 33.335, 33.336, 33.337, 33.338, 33.339, 33.340, 33.341, 33.342, 33.343, 33.344, 33.345, 33.346, 33.347, 33.348, 33.349, 33.350, 33.351, 33.352, 33.353, 33.354, 33.355, 33.356, 33.357, 33.358, 33.359, 33.360, 33.361, 33.362, 33.363, 33.364, 33.365, 33.366, 33.367, 33.368, 33.369, 33.370, 33.371, 33.372, 33.373, 33.374, 33.375, 33.376, 33.377, 33.378, 33.379, 33.380, 33.381, 33.382, 33.383, 33.384, 33.385, 33.386, 33.387, 33.388, 33.389, 33.390, 33.391, 33.392, 33.393, 33.394, 33.395, 33.396, 33.397, 33.398, 33.399, 33.400, 33.401, 33.402, 33.403, 33.404, 33.405, 33.406, 33.407, 33.408, 33.409, 33.410, 33.411, 33.412, 33.413, 33.414, 33.415, 33.416, 33.417, 33.418, 33.419, 33.420, 33.421, 33.422, 33.423, 33.424, 33.425, 33.426, 33.427, 33.428, 33.429, 33.430, 33.431, 33.432, 33.433, 33.434, 33.435, 33.436, 33.437, 33.438, 33.439, 33.440, 33.441, 33.442, 33.443, 33.444, 33.445, 33.446, 33.447, 33.448, 33.449, 33.450, 33.451, 33.452, 33.453, 33.454, 33.455, 33.456, 33.457, 33.458, 33.459, 33.460, 33.461, 33.462, 33.463, 33.464, 33.465, 33.466, 33.467, 33.468, 33.469, 33.470, 33.471, 33.472, 33.473, 33.474, 33.475, 33.476, 33.477, 33.478, 33.479, 33.480, 33.481, 33.482, 33.483, 33.484, 33.485, 33.486, 33.487, 33.488, 33.489, 33.490, 33.491, 33.492, 33.493, 33.494, 33.495, 33.496, 33.497, 33.498, 33.499, 33.500, 33.501, 33.502, 33.503, 33.504, 33.505, 33.506, 33.507, 33.508, 33.509, 33.510, 33.511, 33.512, 33.513, 33.514, 33.515, 33.516, 33.517, 33.518, 33.519, 33.520, 33.521, 33.522, 33.523, 33.524, 33.525, 33.526, 33.527, 33.528, 33.529, 33.530, 33.531, 33.532, 33.533, 33.534, 33.535, 33.536, 33.537, 33.538, 33.539, 33.540, 33.541, 33.542, 33.543, 33.544, 33.545, 33.546, 33.547, 33.548, 33.549, 33.550, 33.551, 33.552, 33.553, 33.554, 33.555, 33.556, 33.557, 33.558, 33.559, 33.560, 33.561, 33.562, 33.563, 33.564, 33.565, 33.566, 33.567, 33.568, 33.569, 33.570, 33.571, 33.572, 33.573, 33.574, 33.575, 33.576, 33.577, 33.578, 33.579, 33.580, 33.581, 33.582, 33.583, 33.584, 33.585, 33.586, 33.587, 33.588, 33.589, 33.590, 33.591, 33.592, 33.593, 33.594, 33.595, 33.596, 33.597

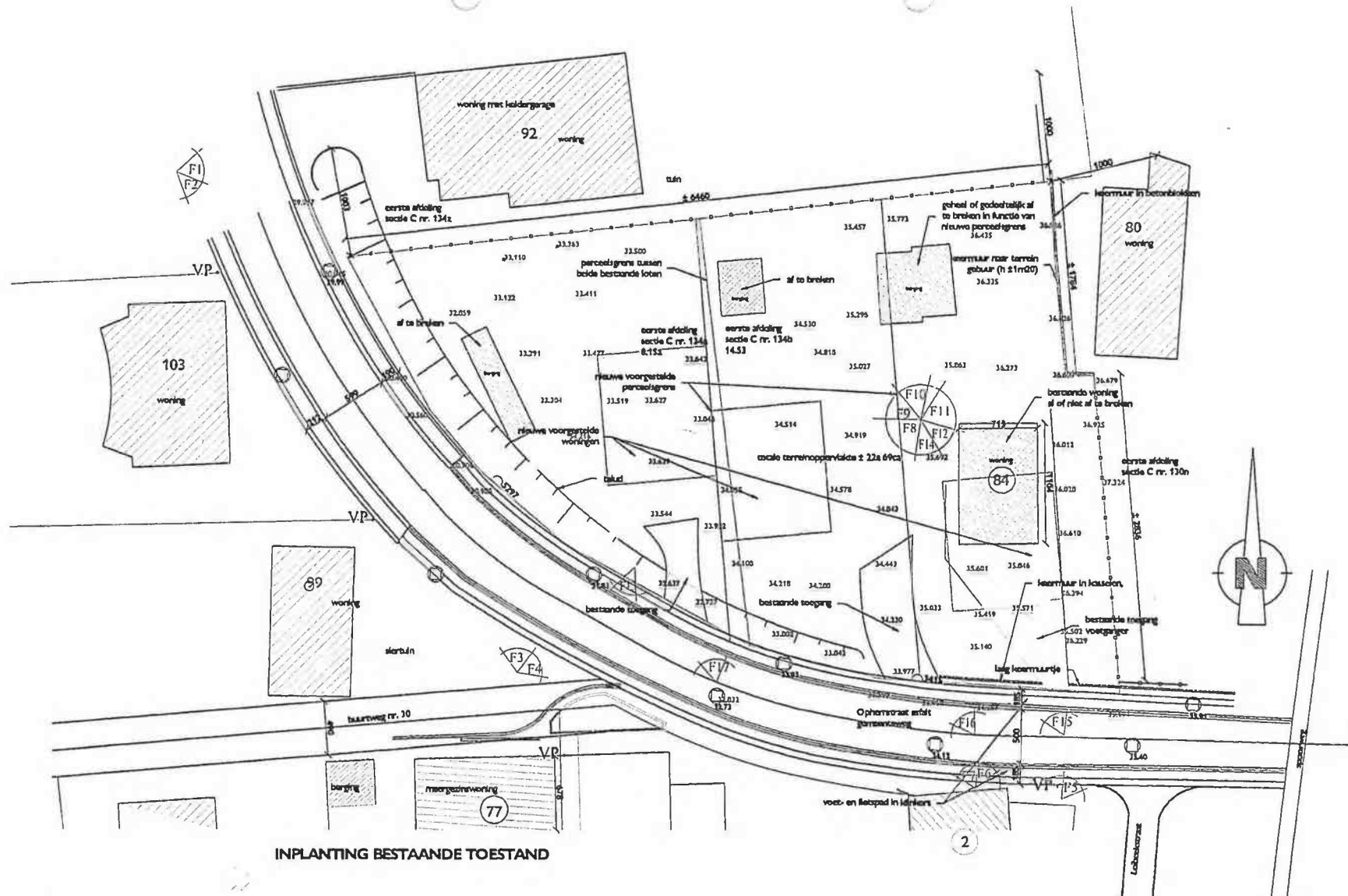
INPLANTING NIEUWE TOESTAND

4576, 4577, 4578
4579, 4580, 4581

antwoord verloopverzuim

0 125 250 500 750 cm 1/250
01/04/2024

INPLANTING BESTAANDE TOESTAND



**Gemeente
OUD-HEVERLEE**

1e afdeling

Sectie C - Nr. 134A2 & 134B2

Schaal 1/300

Referentienummer plan van afbakening:

24086-10229

Gereserveerde perceelsidentificatie:

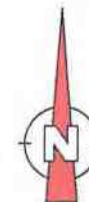
Lot 1 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134C2 P0000

Lot 2 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134D2 P0000

Lot 3 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134E2 P0000

**PLAN VAN
AFPALING
- Lot 3 -**

Verkavelingsvergunning
OMV/2024/75/VV
goedgekeurd op 24/09/2024.



Coördinaten Lambert 72

Punt	X	Y	Materialisatie
A	169718.42	168814.96	Geen
B	169741.56	168803.73	Geen
C	169763.45	168847.08	Geen
BP1	169729.67	168843.33	Grenspaal
BP2	169769.76	168800.73	Grenspaal
BP3	169765.13	168829.08	Grenspaal
NP1	169699.30	168839.84	Grenspaal
NP2	169734.29	168806.23	Grenspaal
NP3	169751.73	168801.88	Grenspaal
NP4	169787.21	168829.01	Grenspaal
NP5	169747.94	168845.35	Grenspaal
NP6	169731.04	168843.48	Grenspaal

LEGENDE

WS	watersliker
BS	bezoeksschouw
EP	electriciteitspaal
VP	verlichtingspaal
TV	tv- en internetaansluiting
EL	electriciteitsvoorziening
WA	afsluitkraan water
GA	afsluitkraan gas
BP	bestaande eigendomspaal
NP	nieuwe eigendomspaal
AP	afsluitingspaal
IP	inspectieput
BK	brandkraan water
X XX	hoogte TAW
X XX	hoogte kroonlijst
X XX	hoogte dorpel
X XX	hoogte nok
X XX	hoogte referentieagel
	loofboom
	naaldboom

OPHEMSTRAAT

Grens NP1-BP1-NP6-NP5-C-BP3-NP4-BP2-NP3-B-NP2-A-NP1 op basis van plan landmeter Rudy Delang dd. 05/03/2024.
Grens NP6-NP2 & NP5-NP3 volgens nieuwe deling.

Tenzij anders aangegeven, worden de grenzen ter plaatse niet gematerialiseerd.

Herent, 03 december 2024

De landmeter-experten
Johan Artois LAN 040224
Jonas Artois LAN 111483

Mechelsesteenweg 378
3020 Herent
info@landmetingenartois.be

**Gemeente
OUD-HEVERLEE**

1e afdeling

Sectie C - Nr. 134A2 & 134B2

Schaal 1/300

Referentienummer plan van afbakening:

24086-10229

Gereserveerde perceelsidentificatie:

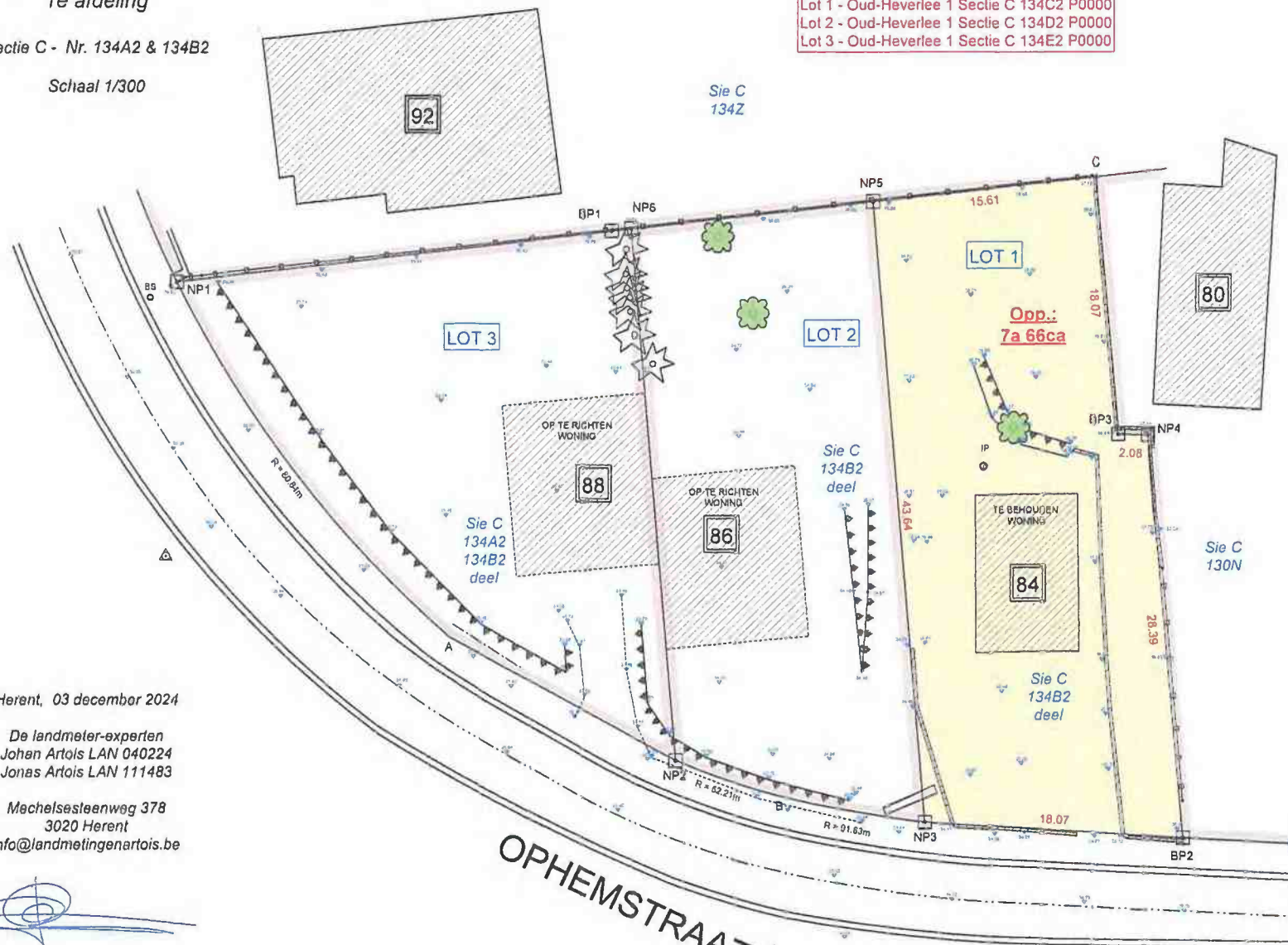
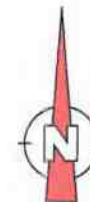
Lot 1 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134C2 P0000

Lot 2 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134D2 P0000

Lot 3 - Oud-Heverlee 1 Sectie C 134E2 P0000

**PLAN VAN
AFPALING
- Lot 1 -**

Verkavelingsvergunning
OMV/2024/75/VV
goedgekeurd op 24/09/2024.



Coördinaten Lambert 72

Punt	X	Y	Materialisatie
A	166718.42	168814.66	Geen
B	166741.56	168803.73	Geen
C	166703.45	168847.09	Geen
BP1	166720.67	168843.33	Grenspaal
BP2	166709.76	168800.73	Grenspaal
BP3	166705.13	168829.08	Grenspaal
NP1	166699.30	168839.84	Grenspaal
NP2	166714.28	168806.23	Grenspaal
NP3	166711.73	168801.88	Grenspaal
NP4	166707.21	168829.01	Grenspaal
NP5	166747.94	168845.35	Grenspaal
NP6	166731.04	168843.48	Grenspaal

LEGENDE

WS	watersliker
BS	bazookaschouw
EP	electriciteitspaal
VP	verlichtingspaal
TV	tv- en internetaansluiting
EL	electriciteitsvoorziening
WA	afsluitkraan water
GA	afsluitkraan gas
BP	bestaande eigendomsmaal
NP	nieuwe eigendomsmaal
AP	afsluitingspaal
IP	inspectieput
BK	brandkraan water
X XX	hoogte TAW
X XX	hoogte kroonlijst
X XX	hoogte dorpel
X XX	hoogte nok
X XX	hoogte referentienagel
X XX	loofboom
X XX	naakboom

Herent, 03 december 2024

De landmeter-experten
Johan Artois LAN 040224
Jonas Artois LAN 111483

Mechelsesteenweg 378
3020 Herent
info@landmetingenartois.be

