

Vragen naar: dienst vergunningen
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: VGN-2025-0938-BGP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2025082323



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 30 APRIL 2026

BETREFT: Ternat - beroep tegen de weigering van 04 november 2025 voor een verkavelingswijziging voor een afsplitsing van 1 bijkomend lot, Rodestraat 38

Het beroep 2025-0938-BGP-BS-01 ingediend [REDACTED]
[REDACTED] aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Ternat van 4 november 2025 voor een verkavelingswijziging voor een afsplitsing van één bijkomende kavel, gelegen Rodestraat 38, 1740 Ternat.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep [REDACTED]
[REDACTED] aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Ternat van 4 november 2025;

Artikel 2

In toepassing van artikel 64 van het omgevingsvergunningsdecreet het wijzigingsverzoek van de aanvrager ingediend op 22 april 2026 te aanvaarden.

Artikel 3

De aanvraag voor het verkavelen van een grond ingediend door [REDACTED]
[REDACTED] inzake een verkavelingswijziging voor een afsplitsing van één bijkomende kavel, gelegen Rodestraat 38, 1740 Ternat, kadastraal bekend: Ternat: afdeling 3, sectie C, 472s en 472t (capakeys: 23071C0472/00S000 en 23071C0472/00T000) te vergunnen.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2025-0938-BGP-BS-01 werd ingediend op 11 december 2025 en op 8 januari 2026 volledig en ontvankelijk verklaard.

3.2 Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 4 november 2025 de vergunning, om volgende redenen:

- er is een gratis grondafstand nodig, met een nieuwe rooilijn op 3,30 m uit de as van de Beukstraat, noodzakelijk om de rijbaan voldoende breed en verkeersveilig te houden. Dit met aansluitend een voortuinstrook van 6,00 m diep;
- de aanvraag leidt tot een onveilige inrichting van de openbare ruimte door het ontbreken van de grondafstand;
- de hoogte van het platte dak moet beperkt worden tot 6,50 m om de verhoudingen in het straatbeeld te behouden.

3.3 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de Rodestraat in Sint-Katharina-Lombeek, deelgemeente van Ternat. De kerk van Sint-Katharina-Lombeek bevindt zich op ongeveer 550 m wandelafstand ten noordoosten. De Rodestraat geeft uit op de Heidestraat, een verbindingsweg die samen met de Esdoornstraat vanuit het centrum van Sint-Katharina-Lombeek richting Liedekerke gaat. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing met een verscheiden karakter. Er zijn woningen in open, halfopen en deels ook gesloten verband.

Het betrokken perceel is ± 8 a 83 ca groot. Aan de Rodestraat is het 18,86 m breed. Aan de achterzijde paalt het perceel aan de Beukstraat met een breedte van 18,15 m. De totale diepte van het perceel bedraagt 55,90 m. Op het perceel staat een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een zadeldak gericht naar de Rodestraat. Ter hoogte van de Beukstraat staan er twee kleine bijgebouwen met een grindverharding.

Aan de overzijde van de Beukstraat staan drie woningen op een rij met telkens twee bouwlagen en een zadeldak. Zowel links als rechts van deze drie woningen staat telkens een vrijstaande eengezinswoning met één bouwlaag en een zadeldak. Aan dezelfde zijde van de Beukstraat zijn er ingegroende tuinen bij de woningen langs de Rodestraat.

Beschrijving van de aanvraag

Voorliggend project omvat de bijstelling van een geldende verkaveling waarbij voorzien wordt in de opsplitsing van de oorspronkelijke kavel 1 in twee kavels. Hiermee wordt er een nieuwe woonkavel voor een vrijstaande eengezinswoning gecreëerd langs de Beukstraat.

De kavel met de bestaande woning behoudt een oppervlakte van 4 a 82 ca, de nieuwe kavel krijgt een oppervlakte van 4 a 1 ca. De invulling betreft een eengezinswoning met mogelijkheid van zorgwonen. Nevenbestemmingen zijn niet opgenomen.

Het verkavelingsplan toont de bouwzone op 6,00 m afstand van de Beukstraat en op 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De nieuwe achterste kavelgrens wordt vastgelegd op 10,00 m van de achtergevel van de bestaande woning. De minimale tuindiepte van de nieuwe woonkavel bedraagt eveneens 10,00 m. Zo wordt de bouwzone van de nieuwe woning 7,64 m tot 9,86 m diep met een maximaal bebouwbare oppervlakte van 91,00 m².

Er zijn maximaal twee woonlagen toegelaten en twee bovengrondse bouwlagen met hellend of plat dak. De kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op maximum 6,50 m bij hellende daken en 7,50 m bij platte daken, dit ten opzichte van het bestaande maaiveld aan de bouwlijn. De nokhoogte bij hellende daken bedraagt maximum 10,00 m en dakoversteken tot 0,50 m breed zijn toegelaten. De nulpas van de woning ligt maximum 0,50 m boven het peil van het maaiveld op de as van de Beukstraat.

Een tuinberging is toegelaten tot maximum 16,00 m² oppervlakte op minimum 1,00 m van de perceelsgrens of tot op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Een terras van maximum 40,00 m² is eveneens toegelaten, dit met een waterdicht vlak indien het afwatert naar de tuin met onmiddellijke bezinking. Overige verharding is verplicht waterdoorlatend. De voortuin wordt voor minimaal 50 % groen aangelegd. In de zijtuin kunnen de noodzakelijke voorzieningen voor toegangen naar de woning, carport en terras worden verhard. Er dient minimaal één autoparkeergelegenheid op de eigen kavel te komen in de vorm van een inpandige garage, een parking/oprit in de voortuin en/of een carport in de zijtuin. Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan in functie van het maximum vloerpeil om de aansluiting tussen de woning en het bestaande maaiveld geleidelijk te laten verlopen. Afsluitingen onder de vorm van levende hagen, struiken of paal met draad zijn toegelaten.

Gewijzigde projectversie V03

De wijzigingen omvatten een aanpassing van het terreinprofiel en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften.

- de carport/staanplaats in de zijtuin is geschrapt
- een hellend dak is verplicht;
- in de zijtuin is een pad beperkt tot 0,80 m breed
- de hoogte van het tuinhuis is beperkt tot 3,50 m
- de nulpas is vastgelegd op maximum 0,30 m boven de as van de Beukstraat
- de maximale kroonlijsthoogte is vastgelegd ten opzichte van het bestaande peil in de as van de Beukstraat.

3.4 Historiek

Volgende vergunningen zijn gekend:

Historiek	Omschrijving
CBS Ternat 296/V/159 / Vk-1984/032-L 29 november 1984	verkavelingsgunning voor twee vrijstaande eengezinswoningen
CBS Ternat Ba-1985/127-L 27 november 1985	stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning
CBS Ternat M1986/22 18 maart 1987	milieuvergunning voor het plaatsen van een ondergrondse mazouttank
CBS Ternat M3-1993/010-L 20 januari 1993	melding van een bestaande ondergrondse mazouttank van 5.000 liter rubriek 17.3.6.1° a
CBS Ternat Ba-2004/057-L 31 augustus 2004	stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning
CBS Ternat Go-2005/070-L	stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tuinhuis

24 mei 2005

3.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek in eerste aanleg zijn er geen bezwaarschriften ontvangen.

3.6 Adviezen

Volgende instantie verleende volgend advies:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Ternat	26 januari 2026	ongunstig

3.7 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
XXXXXXXXXX	beroepsindiener

Gehoord in vergadering van 30 april 2026:

- voor de beroepsindiener: XXXXXXXXXX
- voor het college van burgemeester en schepenen: Jan Van Den Eeckhout, GOA.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener licht toe dat er op basis van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar een nieuwe projectversie is ingediend die 100 % tegemoet komt aan de opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan dat er met de nieuwe projectversie nog steeds geen grondafstand voorzien werd, wat voor de gemeente het belangrijkste weigeringsargument was. De beoordeling blijft dus ongunstig.

4. Argumentatie

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 16 april 2026 met kenmerk: 2025-0938-BGP-OND-01-Voorstel dienst en van de aanvullende nota aan de deputatie aangaande het wijzigingsverzoek van 22 april 2026 met kenmerk: 2025-0938-BGP-nota deputatie-V03.

a) Wijzigingsverzoek V03

Het volgende wijzigingsverzoek omvat een aanpassing van het terreinprofiel en beperkte aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften. Volgens artikel 64 van het omgevingsvergunningsdecreet is het houden van een nieuw openbaar onderzoek niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek voorziet in zeer beperkte aanpassingen om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de provinciale omgevingsambtenaar. Het gaat enkel om een aangepast profiel en enkele aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften zoals hoger omschreven. Dergelijke aanpassingen zijn zeer beperkt en hebben geen negatieve impact op de ruimtelijke ordening, integendeel zorgen zij ervoor dat de toekomstige woning zich op afdoende wijze zal inpassen in de Beukstraat. Met deze aanpassing wordt voldaan aan de drie voorwaarden van artikel 64, zodat er geen nieuw openbaar onderzoek nodig is.

b) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is van kracht. De watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De overstromingsgevaarkaarten, vastgesteld door de Vlaamse regering op 25 november 2022, vormen de basis voor deze beoordeling. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, niet fluviaal, noch pluviaal. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Bij de uitvoering van deze verkavelingswijziging is een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte te verwachten, wat zal leiden tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. De verkavelingswijziging omvat geen aanleg van nieuwe wegenis en valt op zich buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen. De voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, zullen bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige omgevingsvergunning moeten opgenomen worden in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

c) Planologische toets

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing.

Het goed maakt deel uit van de geldende verkaveling nummer 296/V/159 / vk-1984/032-L, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 29 november 1984. Deze verkaveling bestaat uit twee kavels bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning langs de Rodestraat met diepe achtertuinen die reiken tot aan de Beukstraat. De betrokken kavel 1 is bebouwd. Kavel 2 is niet bebouwd en op dit moment mee opgenomen bij de tuin van de nog hiernaast gelegen woning, Rodestraat 34A.

Voorliggende aanvraag omvat een verkavelingswijziging voor kavel 1 waarbij voorzien wordt in een afsplitsing met een nieuwe kavel die uitgaat op de Beukstraat. Voor deze nieuwe kavel zijn nieuwe stedenbouwkundige voorschriften opgesteld. De ruimtelijke beoordeling van deze afsplitsing en van de voorschriften wordt verder gemaakt. Het creëren van één bijkomende woning is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

d) Ligging langs Beukstraat

De verkavelingswijziging voorziet een nieuwe woning die wordt ontsloten langs de Beukstraat. Volgens plan is de rijweg van de Beukstraat 3,21 m breed met aansluitend een smalle strook/goot van 0,29 m tot aan de voorste perceelsgrens.

In eerste aanleg is de voorliggende verkavelingswijziging geweigerd. Er wordt aangegeven dat er moet voorzien worden in een gratis grondafstand van 3,30 m uit de as van de Beukstraat met vervolgens een voortuin van 6,00 m diep. Er wordt gesteld dat deze grondafstand essentieel is om de minimale breedte van de rijbaan en de verkeersveiligheid te waarborgen, alsook om een uniform straatprofiel te realiseren dat in overeenstemming is met de verwachte inrichting van de weg. Er wordt daarnaast in het collegebesluit ook duidelijk gesteld dat het perceel gelegen is aan de gemeenteweg, Beukstraat, waarvoor geen rooilijn van toepassing is.

De Beukstraat betreft in de praktijk inderdaad een redelijk smalle weg met een rijwegbreedte van 3,21 m. Het betreft echter evenzeer een zeer lokale weg met enkelrichtingverkeer. De Beukstraat heeft een beperkte lengte van nog geen 200 m en bedient minder dan twintig woningen. Het zijn enkel de bewoners en eventuele bezoekers die de Beukstraat gebruiken. Deze bestaande rijweg die slechts in één richting wordt gebruikt is voldoende breed. Aan de overzijde van de weg zijn er bij verschillende woningen in de loop van de tijd grondafstanden gebeurd, voor de eventuele aanleg van een voetpad.

Deze eenzijdige gewenste verbreding blijkt ook uit de destijds verleende verkaveling van 1984 waarbij op het situatieplan de stippellijn voor de aanleg van de Beukstraat langs de noordzijde staat opgetekend en er ook toen geen grondafstand voor de weg langs de zuidzijde werd opgelegd. Dat deze visie nog stand houdt, blijkt eveneens uit een recent verleende omgevingsvergunning. Het betreft de omgevingsvergunning OMV_2025015440 verleend op 29 juli 2025 voor de bouw van een woning en vrijstaande garage op een perceel dat evenzeer paalt aan de zuidzijde van de Beukstraat. Dit perceel, langs oostelijke zijde van het betrokken goed, heeft een ruime straatbreedte aan de Beukstraat van $\pm 34,00$ m. Hierbij werd evenmin een grondafstand opgelegd.

Nog langs de zuidzijde van de Beukstraat, langs westelijke zijde van het betrokken goed, staat er een hoeve die wordt ontsloten langs de Heidestraat op een perceel met een straatbreedte van $\pm 55,00$ m aan de Beukstraat. Deze hoeve staat tot nagenoeg op haar achterste perceelsgrens, de grens met de Beukstraat. Zolang deze hoeve blijft bestaan, zal ook voor deze afstand langs de zuidzijde van de Beukstraat geen grondafstand ten voordele van het openbaar domein gebeuren.

Met deze gegevens kan niet gesteld worden dat de verwachte inrichting van de weg een voetpad langs de zuidzijde inhoudt. Evenmin is een uitbreiding van de rijweg voor dergelijk beperkte lokale weg met bijkomende verharding wenselijk. De gestelde verplichte grondafstand betreft geen vereiste voor het behoud van een verkeersveilige ontsluiting. Er is een aanvaardbaar bestaand straatprofiel met enkelrichtingverkeer en er is de mogelijk toekomstige verbreding langs de noordzijde voor de aanleg van een voetpad.

Op 1 april 2026 heeft de aanvrager een bericht op het omgevingsloket geplaatst waarbij een mogelijk voorstel van eventuele grondafstand wordt gedaan. Het betreft echter geen nieuwe projectversie en zoals hierboven gemotiveerd, is er ruimtelijk geen vereiste voor deze grondafstand, zodat hier niet verder wordt op ingegaan.

e) Ruimtelijke inpassing

In toepassing van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening.

De invulling met een bijkomende woning op een nieuwe kavel van 4 are oppervlakte is wat betreft de woningdichtheid ruimtelijk aanvaardbaar op deze plaats. Aan de overzijde van de Beukstraat gaat het veelal om smallere maar diepere percelen. Langs deze zijde van de Beukstraat betreft het deels tuinen bij woningen langs de Rodestraat en daarnaast is er de hoeve langs de westzijde en is er de recente bouw van de woning in halfopen verband ten oosten en ook is er de al bestaande afsplitsing met een apart kadastraal perceel bij de woning Rodestraat 34A. De configuratie van de nieuwe kavel is voldoende ruim om nog een kwaliteitsvolle woning met tuin te realiseren.

In de Beukstraat komen echter enkel woningen voor met hellende daken. Het is dan ook aangewezen om dit straatbeeld aan te houden zodat de afwerking met een plat dak niet wordt toegelaten. De opname van een carport in de zijtuin is evenmin een ruimtelijk gewenste invulling, terwijl dit wel vermeld wordt in de voorschriften. Bij vrijstaande woningen dienen de zijtuinen groen aangelegd te worden waarbij een eventuele waterdoorlatende verharding tegen de woning moet beperkt blijven tot maximaal 0,80 m breed. De hoogte van het tuinhuis dient beperkt te worden tot maximum 3,50 m.

De nulpas van de woning wordt thans toegelaten tot 0,50 m boven het peil van de voorliggende Beukstraat, dit dient beperkt te worden tot maximaal 0,30 m om onnodige reliëfwijzigingen uit te sluiten. De maximale kroonlijst van 6,50 m hoog dient gerefereerd te worden op het peil van de as van de straat, aangezien dit een duidelijk en vast bepaald peil betreft. Zoals al aangehaald is de afwerking met een plat dak niet wenselijk in de Beukstraat. Deze wijzigingen dienen uitgewerkt te worden in een aangepast terreinprofiel en tevens opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de schaal van de afsplitsing met één bijkomende woning is, rekening houdend met de gemaakte bemerkingen en aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften, inpasbaar in de directe omgeving.

Ook wat betreft de visueel-vormelijke elementen wordt voor een aanvaardbare toekomstige invulling gezorgd. De functionele inpasbaarheid is eveneens gegarandeerd door enkel te voorzien in een eengezinswoning met mogelijkheid van zorgwonen. Verder zijn er geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Tot slot kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De verkavelingswijziging kan, mits aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften en een aangepast terreinprofiel, in overeenstemming gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het is echter aan de aanvrager om deze aanpassingen aan te brengen met een nieuwe projectversie.

Met de gewijzigde projectinhoud V03 wordt tegemoet gekomen aan de hierboven gemaakte opmerkingen. De carport/staanplaats in de zijtuin is geschrapt, een hellend dak is verplicht, in de zijtuin is een pad beperkt tot 0,80 m breed, de hoogte van het tuinhuis is beperkt tot 3,50 m, de nulpas is vastgelegd op maximum 0,30 m boven de as van de Beukstraat en de maximale kroonlijsthoogte is vastgelegd ten opzichte van het bestaande peil in de as van de Beukstraat.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming van woongebied;
- de woningdichtheid is met één bijkomende woning langs de Beukstraat ruimtelijk aanvaardbaar;
- gelet op de kenmerken van de Beukstraat, op de plaatselijke configuratie van de woningen langs deze straat en het gevoerde beleid van een mogelijke uitbreiding van het openbaar domein langs noordelijke zijde van de straat, is een bijkomende grondafstand geen vereiste;
- het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften zorgen ervoor dat de woning zich op gunstige wijze zal inpassen in de directe omgeving.

Bijlagen

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

--