



**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
ZITTING VAN 16 JUNI 2021**

Aanwezig:

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

**Verlenen van een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan
voor het creëren van vijf kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in
open verband en van vier kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in
halfopen verband op een perceel gelegen Rodestraat zn.**

874.4_VBV_2021.02

OMV_2019010286

Onderwerp

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door

wonende te _____ te _____ wonende te _____
te _____ ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 12 januari 2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2 februari 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Rodestraat en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D 472 A, (afd. 1) sectie D 481 F en (afd. 1) sectie D 482 E

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden, kort omschreven gaat het over het creëren van vijf kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in open verband en van vier kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in halfopen verband.

Regelgeving

Het decreet over het lokaal bestuur, artikel 56

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsdecreet)

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsbesluit)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Advies van de omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 7 mei 2021.

2. Vastellen van de procedure

Bevoegde overheid

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

- de aanvraag geen Vlaams of provinciaal project betreft en evenmin betrekking heeft op een ingedeelde inrichting of activiteit van de eerste klasse.
- de aanvraag geen project betreft dat gelegen is op het grondgebied van twee of meer provincies of twee of meer gemeenten.

Procedure

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project komt in deze artikelen niet voor. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd. Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

3. Basisgegevens

Stedenbouwkundige voorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Het goed is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 en is gelegen binnen de zone: woongebied met landelijk karakter, 50 m vanaf de rooilijn van de voorliggende rijwegen. De rest is gelegen binnen de zone agrarisch gebied. Het project bevindt zich evenwel volledig binnen de zone woongebied met landelijk karakter.

Voorschriften:

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Ligging volgens het uitvoeringsplan en bijhorende voorschriften

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

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

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een verkaveling.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
Provinciale stedenbouwkundige verordening van 24 juni 2014 met betrekking tot verhardingen.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

4. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

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

Beschrijving van de plaats

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend. De bouwplaats is gelegen in een gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit ééngezinswoningen die in open en halfopen verband zijn opgericht.

Het betrokken goed is in gebruik als weiland. Op het rechts aanpalend perceel bevindt zich een ééngezinswoning opgericht in open verband binnen een verkaveling. Op deze woonkavel bevindt zich tegen de linker gemeenschappelijke perceelgrens voetweg nr. 50 met een wettige breedte van 1,6 m. Op het links aanpalend perceel, gelegen langsheen de Stationsstraat, bevindt zich een ééngezinswoning opgericht op normale afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen en op normale afstand uit de as van de voorliggende rijweg. Langs de linker perceelgrenzen grenst het goed nog aan tuinzones van bestaande en toekomstige woningen langsheen de Stationsstraat, opgericht of te worden opgericht in open verband en halfopen verband.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project voorziet in het creëren van 10 loten. Lot 10, gelegen in agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten. Loten 3, 4, 8 en 9 zijn bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in open verband en loten 1, 2, 5, 6 en 7 zijn bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in halfopen verband.

Bij de aanvraag zijn stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er worden geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten aangevraagd.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing op deze aanvraag.

6. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 februari 2021 tot 16 maart 2021.

7. Adviezen

Het **Departement Landbouw en Visserij** bracht op 9 maart 2021 met referte 2021_000854_v1 het volgend gunstig advies uit:

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.

De voorgestelde werken hebben betrekking tot een terrein dat gelegen is in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied. De verkaveling voorziet in landelijk woongebied 9 loten voor woningbouw. Lot 10 is gelegen in agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling gesloten. Lot 10 is in volgens gewestplan dan ook bestemd voor landbouw in ruime zin.

Na onderzoek kan het departement Landbouw en Visserij instemmen met de voorgestelde verkaveling, die op zich beperkt blijft tot het landelijk woongebied.

Proximus bracht op 18 februari 2021 het volgend gunstig advies uit:

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.

de Watergroep bracht op 5 maart 2021 het volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel

- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

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

Fluvius bracht op 26 februari 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit onder de vorm van een offerte met referte P/052089 D/286550.

8. Project-MER

Niet van toepassing op deze aanvraag.

9. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

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

b) Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste weg.

De bouwplaats is gelegen langsheen de Rodestraat (gemeenteweg) en de Stationsstraat (gemeenteweg), beiden een voldoende uitgeruste weg.

Maximum volume bedrijfswoningen.

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen.

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Rooilijn en reservatiestrook

De verkavelingsaanvraag is voorgelegd aan de gemeenteraad om de rooilijn van de voorliggende rijweg te wijzigen.

De gemeenteraad heeft in zitting van 27 april 2021 het volgende beslist:

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist om de rooilijn van de Rodestraat zn (buurtweg nr. 22) binnen de grenzen van het te verkavelen perceel met kadastrale aanduiding (afd. 1) sectie D 472 A, (afd. 1) sectie D 481 F en (afd. 1) sectie D 482 E waarvoor de aanvraag werd ingediend door consoorten Vandergugten, op 5 m uit de as van de weg te wijzigen en dit onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige verkavelingsvergunning.

c) Watertoets

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

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is voor zover de toekomstige constructies worden opgericht conform de geldende provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

d) Mer-screening

Het project betreft een stadsontwikkelingsproject, zoals opgenomen in bijlage III, 10. b) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

De aanvrager heeft de mogelijke effecten op de omgeving onderzocht in het Omgevingsloket en vastgesteld dat er geen aanzienlijke effecten worden verwacht.

e) Natuurtoets

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

f) Erfgoed-/archeologietoets

Er is een archeologienota opgemaakt omvattende een programma van maatregelen en een verslag van resultaten.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 26 februari 2020 akte genomen, projectcode 2019J359. (<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/13904>)

Het programma van maatregelen dient uitgevoerd te worden.

g) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De mobiliteit zal beperkt vermeerderen door de voertuigen van negen bijkomende ééngezinswoningen. De locatie is echter goed ontsloten en op wandelafstand (ongeveer 400 m) van het treinstation.

h) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing op deze aanvraag.

i) Scheidingsmuren

Niet van toepassing op deze aanvraag.

J) Milieuaspecten

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

k) Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ingediend, dit bezwaarschrift werd eens schriftelijk en eens digitaal ingediend.

Het bezwaar luidt als volgt:

Bezwaar:

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek moet ik melden dat er een ondergrondse afwateringsleiding van mijn woning te Stationsstraat 141 onder een verkavelingsperceel naar de riolering in de Rodestraat loopt.

Het zou hier vermoedelijk om lot 8 gaan. Men spreekt hier dus over een natuurlijke erfdienstbaarheid.

Behandeling van het bezwaar

Het aangebracht bezwaar/opmerking is niet van stedenbouwkundige aard en stedenbouwkundig niet gemotiveerd waarom de voorgestelde woningen niet in de onmiddellijke omgeving passen.

Een private ondergrondse afwatering is een aandachtspunt waarmee de verkavelaar dient rekening te houden.

l) Bespreking adviezen

De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen stipt te worden nageleefd.

m) Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in bijgebouwen en tuinhuisjes met een maximale hoogte van 2,5 voor platte daken en 4 m voor hellende daken. De maximale hoogte van alle vrijstaande bijgebouwen dient beperkt te worden tot 3,5 m.

De aanvraag voorziet in verhardingen zoals een toegangsweg, terrassen of terrasverhardingen zover het groene karakter niet wordt aangetast en zover dit past binnen de verhouding 75 % groenaanleg en 25 % bebouwd en/of verharding van de perceeloppervlakte van de achtertuin uitgezonderd voor de tuinzones vooraan en aan de zijkanen waar de verhouding 50/50 is. Om het groen karakter van de verkaveling te behouden is het aangewezen om de voortuin maximaal voor de helft van de oppervlakte te verharden, minimaal 50 % dient ingericht als groenzone. De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin bedraagt maximaal 8 m² per begonnen 100 m² perceeloppervlakte.

De aanvraag voorziet in vier woningen in halfopen verband. Dit is nieuw in deze omgeving. Gelet op de omgeving welke wordt gekenmerkt door open bebouwing is het wenselijk dat de kroonlijst en de dakhelling op de gezamenlijke perceelgrenzen van de aansluitende woningen gelijk zijn. Dit geeft een egaal straatbeeld. Om het gewenste straatbeeld te verkrijgen dient het gabarit van de voorgevel en het dakvlak langs de straatzijde over beide woningen gelijk te zijn over een minimale lengte van 1/3de van de gevelbreedte. Om dezelfde redenen dienen de twee per twee aansluitende woningen (loten 3&4 en 8&9) één architecturale eenheid te vormen. De datum van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek over de omgevingsaanvraag is bepalend voor de volgorde van indiening van de aanvra(a)g(en). De eerste aanvraag is bepalend voor alle stedenbouwkundige voorschriften (aansluitende loten 3&4 en loten 8&9) en verplicht te volgen door de tweede aanvraag. Twee aanheensluitende loten mogen worden samengevoegd tot één open bebouwing met behoud van de voorschriften voor halfopen bebouwing.

De aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 6 m voor al de woningen, zowel in open verband als in halfopen verband. Gelet op de onmiddellijke omgeving is er slechts één woning aan de overzijde van de rijweg die dergelijke kroonlijsthoogte kent. Alle overige woningen hebben een lagere éénlaagse kroonlijsthoogte. Om enige landelijkheid te brengen in de omgeving wordt de kroonlijsthoogte van de woningen in open verband beperkt tot 4,5 m met een dakhelling van maximaal 45° zodat ze beter aansluiten op de omliggende woningen. De woningen in halfopen verband kunnen gezien hun mindere voorgevelbreedte de voorgestelde 6 m kroonlijsthoogte behouden.

De aanvraag voorziet in functies complementair aan wonen. Gezien de landelijke ligging verder weg van het Marktplaats, buiten het centrum van de deelgemeente Galmaarden is het niet aangewezen om nevenfuncties toe te staan tenzij voor zeer complementaire functies zoals een vrij beroep of een bureau bij de woning voor een zelfstandige activiteit. Handel, horeca, kantoor, bedrijvigheid worden uitgesloten. Het accent van de verkaveling ligt immers op "wonen".

Rekening houdende met voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften en de hiervoor vermelde voorwaarden ter aanpassing van de voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften zal het verkavelingsconcept zich in de omgeving integreren en zal de verkaveling de goede ruimtelijke ordening en de aanleg van de plaats niet in het gedrang brengen.

Besluit

Artikel 1:

De aanvraag ingediend door

wonende te

wonende

en

wonende te

voor

het creëren van vijf kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in open verband en van vier kavels bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen in halfopen verband, gelegen Rodestraat zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D 472 A, (afd. 1) sectie D 481 F en (afd. 1) sectie D 482 E, wordt voorwaardelijk vergund.

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

1° de volgende voorschriften, ter vervanging van de voorgelegde voorschriften, van de verkaveling worden toegekend:

A. Algemeen

Alle werken en handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is conform het vrijstellingsbesluit en in onderstaande voorschriften niet worden uitgesloten of worden beperkt zijn toegestaan.

B. Hoofdgebouw

Oppervlakte/inplanting

Toelichting	Voorschrift
Volgens de grenzen van de bouwzone	De voorgevelbouwlijn ligt zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. De voorgevel bevindt zich op 5 meter van de rooilijn De bouwgrenzen bevinden zich op 3 m. van de zijdelingse perceelgrenzen De voorste bouwzone, over een maximale diepte van 12 m, laat een gelijkvloers, een verdieping en eventueel een dakverdieping toe. Achteraan bestaat er een bijkomende bouwzone voor een gelijkvloers met een maximale diepte van 3 m.

Bouwvolume/Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld aan de voorgevel Het bebouwbare volume wordt beperkt. De kroonlijsthoogte en nokhoogte dient te passen in het algemeen straatbeeld. Zij worden gemeten van het maaiveld aan de voorzijde van het gebouw, op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen 3&4 en 8&9. Twee per twee aansluitende woningen (loten 3&4 en 8&9) vormen één architecturale eenheid. De datum van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek over de stedenbouwkundige aanvra(a)g(en) is bepalend voor de volgorde van indiening van de aanvra(a)g(en). De eerste aanvraag is bepalend voor alle onderstaande stedenbouwkundige voorschriften (aansluitende loten 3&4 en loten) en verplicht te volgen door de tweede aanvraag.	GABARIT 1. <u>Open bebouwing:</u> Kroonlijsthoogte van maximaal 4,5 meter, de helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45°. 1. <u>Halfopen bebouwing:</u> Kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, de helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45°. Het gabarit van de voorgevel en het dakvlak langs de straatzijde deint over beide woningen gelijk te zijn over een minimale lengte van 1/3 ^{de} van de gevelbreedte. VLOERPEIL Maximaal 30 cm boven het niveau van de voorliggende weg.

Twee aaneensluitende loten mogen worden samengevoegd tot één open bebouwing met behoud van de voorschriften voor halfopen bebouwing.	
--	--

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gezien de landelijke ligging verder weg van het Marktpllein, buiten het centrum van de deelgemeente Galmaarden is het niet aangewezen om nevenfuncties toe te staan tenzij voor zeer complementaire functies. Handel, horeca, kantoor, bedrijvigheid worden uitgesloten. Het accent van de verkaveling ligt immers op "wonen".	Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten en een bijkomende functie, zoals een vrij beroep of een bureel bij de woning voor een zelfstandige activiteit.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Wanneer de materialen in een landschapsbeeld herenigd zijn moeten ze een eenheid vormen die geen gevoel van exotisme doet ontstaan. Uitzicht en keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de dode materialen een aanvaardbare eenheid vormen.	De gevels zullen uitgevoerd worden in lokale bakstenen of in natuur- of parementstenen. Een beraping is toegelaten. De bekleding van het dak en van de dakkapellen zullen uitgevoerd worden in natuurleien of in Belgische dakpannen van aardewerk met zwarte, bruine of rode kleur. Plinten in natuurstenen zijn toegelaten. Aluminium- en PVC ramen zijn toegelaten. Buitenschrijnwerkerij in hout, te schilderen of te vernissen.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Geen bijkomende toelichting vereist.	Een ondergrondse verdieping is toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Bijgebouwen en tuinhuisjes worden toegelaten.	Maximale hoogte: 2,5 m voor platte daken en 3,5 m voor hellende daken. De totale oppervlakte van alle bijgebouwen in de tuinzone bedraagt maximaal 4 m ² per begonnen 100 m ² perceeloppervlakte. Materialen: de tuinbergingen dienen in hout opgericht te worden of in dezelfde materialen als de woning.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Geen bijkomende toelichting vereist.	Terrassen buiten de bouwzone zijn toegelaten. Hun afmetingen dienen de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning te eerbiedigen. De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin bedraagt maximaal 8 m ² per begonnen 100 m ² perceeloppervlakte.

	Materialen : blauwe hardsteen, betonklinkers, houten loopplanken
--	--

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groen karakter van de verkaveling te bewaren.	Bij het gebruik van niet waterdoorlatende materialen moet het hemelwater afkomstig van deze verharde oppervlakten opgevangen en geïnfiltreerd worden op het eigen terrein. Verhardingen zoals een toegangsweg, terrassen of terrasverhardingen zijn toegelaten zover het groene karakter niet wordt aangetast. In de voortuin blijft de verharding beperkt tot 50 %, minimaal 50 % wordt ingericht als groenzone. De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin bedraagt maximaal 8 m ² per begonnen 100 m ² perceeloppervlakte.

C. Tuinzone

Voortuin – verharding & groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De voortuinstrook is de strook gelegen tussen de rooilijn en de bouwlijn. In de voortuinstrook mag parking worden ingericht. De verharding blijft beperkt tot 50%, minimaal 50% wordt ingericht als groenzone. De verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Bij het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen moet het hemelwater afkomstig van deze verharde oppervlakten opgevangen en geïnfiltreerd worden op het eigen perceel.

Voortuin – constructies

Toelichting	Voorschrift
Nihil	Er is binnen deze zone onder geen beding toegelaten om producten of materialen op te slaan; behoudens brievenbussen en afsluitingsmuurtjes zijn alle constructies verboden.

Zijtuinstrook en achtertuinstrook – verharding & groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Bij het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen moet het hemelwater afkomstig van deze verharde oppervlakten opgevangen en geïnfiltreerd worden op het eigen perceel. De totale oppervlakte van alle niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin bedraagt maximaal 8 m ² per begonnen 100 m ² perceeloppervlakte.

Zijtuinstrook en achtertuinstrook – constructies

Toelichting	Voorschrift
Tuinbergingen zijn toegelaten.	Het oprichten van tuingebouwen dienstig als tuinberging - waaronder ook serres, tuinhuisjes, vogelkooien en duiventillen - zijn toegelaten. Het gebouw bevindt zich op ten minste 1 m uit de perceelgrens in de achtertuin, 3 m uit de perceelgrens in de zijtuin, en op ten minste 5 m achter de achtergevelbouwlijn ingeplant wordt. Mits schriftelijk akkoord van de buur mag het gebouw tegen de perceelgrens opgericht worden.

Afsluitingen op de perceelgrens - materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het aspect van de bestaande omgeving dient geëerbiedigd te worden.	1. <u>Voortuin</u> De toegelaten materialen zijn levende hagen, bakstenen muurtjes of een afsluiting van maximaal 1 m. hoogte. 1. <u>Achter- en zijtuin</u> Op de perceelgrenzen mag er enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). De hoogte is beperkt tot 2 m.

2° de voorwaarden gevoegd bij de adviezen van de nutsbedrijven stipt na te leven.

3° te voldoen aan de van toepassing zijnde reglementeringen van de nutsbedrijven.

4° de kosten te dragen voor de noodzakelijke uitbreidingen zoals opgelegd door de nutsbedrijven.

5° langsheen de percelen een gratis grondafstand te doen voor het verwezenlijken van de rooilijn goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 april 2021 en de rooilijn goedgekeurd bij KB op 10 juli 1936 en goedgekeurd op 17 december 2002. De grond dient gratis aan de gemeente te worden afgestaan. De kosten verbonden aan deze gratis grondafstand - aktekosten en overschrijvingskosten - zijn ten laste van de verkavelaar. Voor deze gratis grondafstand zal door en op kosten van de verkavelaar een opmetingsplan opgesteld worden door een beëdigd landmeter. Twee exemplaren van het opmetingsplan dienen voorafgaandelijk de verkoop van een lot te worden overgemaakt aan de dienst grondgebiedzaken van de gemeente. **Deze grondafstand dient bij sterkmaking opgenomen te worden in de verkavelingsakte.** Een afschrift van deze akte met geregistreerd opmetingsplan dient aan de dienst grondgebiedzaken van de gemeente te worden overgemaakt.

6° de verkavelaar kan pas overgaan tot vervreemding van de loten nadat het goed bouwrijp is gemaakt en nadat alle nodige betalingen met betrekking tot de reglementeringen van de nutsbedrijven zijn gebeurd (betalingsbewijs van de desbetreffende instantie dient in het bezit te zijn van de gemeente). Vooraleer tot vervreemding over te gaan dient de instrumenterende ambtenaar, conform artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bezit te zijn van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan.

7° de zone van het openbaar domein gelegen voor de rooilijn (de rijweg, het voetpad en/of de berm) dient volledig vrij te blijven van beplanting (met uitzondering van gazon) of vaste constructies (zoals brievenbussen, verhardingen, trappen, voortuinen, keermuren, ...). Met betrekking tot verhardingen zijn enkel grind- of dolomietverhardingen toegelaten tenzij schriftelijke toelating wordt verkregen vanwege het college van burgemeester en schepenen voor de aanleg van een ander type verharding of tenzij goedgekeurd in onderhavige vergunning.

Artikel 3:

Het college stelt vast dat de bereikbaarheid van het achtergelegen perceel volgens voorliggend plan niet volgens de hedendaagse normen kan worden gegarandeerd. Een voetweg met een breedte van 1,60 m volstaat niet. Het college vraagt om het achterliggende perceel hetzij evenredig te verdelen over de voorliggende aansluitende kavels uit het project, dan wel in zijn geheel te vervreemden aan een van de aanpalende kavels om de bereikbaarheid te blijven garanderen.

Artikel 4:

De huisnummers worden als volgt toegekend:

Lot 1	Stationsstraat 129	Open bebouwing
Lot 2	Rodestraat 2	Open bebouwing
Lot 3	Rodestraat 4 A	Halfopen bebouwing
Lot 4	Rodestraat 4 B	Halfopen bebouwing
Lot 5	Rodestraat 6	Open bebouwing
Lot 6	Rodestraat 8	Open bebouwing
Lot 7	Rodestraat 10	Open bebouwing
Lot 8	Rodestraat 12 A	Halfopen bebouwing
Lot 9	Rodestraat 12 B	Halfopen bebouwing

Artikel 5:

De maatregelen in de archeologienota met projectcode 2019J359, waarvan akte is genomen op 26 februari 2020 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 6:

Verval/fasering, artikel 103 omgevingsdecreet

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.

Artikel 7:

Het college van burgemeester en schepenen zendt een afschrift van deze beslissing aan de aanvrager, aan de adviesverlenende instanties en aan het agentschap Onroerend Erfgoed

Artikel 8:

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

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.

Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 104.

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd. Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per bevestigde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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.

Als de aanvraag in eerste administratieve aanleg overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;
- 2° het beroep is ingegeven door:
 - a) een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
 - b) een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 3° het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

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;^[1]
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[2]
- 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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

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;
- 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 beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

De dossiertaks bedraagt 100 euro en dient op rekening van de provincie te worden overgemaakt.

- IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "RMT-VGN-Galmaarden + naam beroepsindieners"

U voegt het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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,

Voor eensluidend afschrift,

