



BESLUIT

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

DINSDAG 10 DECEMBER 2024

Aanwezig:

Jo Fonck, aangewezen-burgemeester-voorzitter
Jan De Nul, Jochen Baert, Marnick Vaeyens, Marleen Van der Hoeven,
Yves De Smet, Okitokandjo Chancelvie, schepenen
Jimmy Geeraerts, algemeen directeur

Verontschuldigd/Afwezig:

B15. Goedkeuring afleveren omgevingsvergunning met voorwaarden - Bjorn De Pril - Steenveldlaan/Hemelrijklaan

➔ **Goedgekeurd.**

Motivering

Aanleiding

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag van De Pril Bjorn, wonende Kapellestraat 162, 9473 Denderleeuw voor het afleveren van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor de oprichting van 2 open bebouwingen ontvangen. De aanvraag heeft betrekking op een terrein in de Steenveldlaan/Hemelrijklaan te Denderleeuw.

- Gemeentelijk dossiernummer: 2024/128
- Dossiernummer Omgevingsloket : OMV_2024095873
- Adres: Steenveldlaan/Hemelrijklaan
- Kadastrale omschrijving: DENDERLEEUEW 2 AFD, sectie B, nummer 0011 P
- De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 3 juli 2024
- De aanvraag werd ontvangen op 3 juli 2024
- De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 juli 2024
- De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Argumentatie

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.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De locatie is gelegen in volgende plannen en zones:

- **Gewestplan**

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 30 mei 1978, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is in woongebied.

- **RUP's en BPA's**

- Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, waaruit blijkt dat het perceel gelegen is binnen deze afbakening.

Historiek

Verkavelingsvergunning met referte V/VD94/1 afgeleverd op 09 juli 1986 voor het verkavelen van een perceel

Wijziging van de verkavelingsvergunning met referte V/VD94/2 afgeleverd op 05 november 1986 voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag betreft een braakliggend hoekperceel gelegen ter hoogte van de Steenveldlaan en de Hemelrijklaan.

De Steenveldlaan is een residentiële gemeenteweg, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen van het open type. De straat omvat ook een Spar en de basisschool De Wereldboom.

De Hemelrijklaan is een residentiële gemeenteweg, deze bevat zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen, voornamelijk bestaande uit het halfopen en open type.

Het perceel grenst ter hoogte van de Steenveldlaan aan een braakliggend perceel met een breedte van +/-13m, met hierop aansluitend een perceel met een eengezinswoning van het halfopen type, bestaande uit twee bouwlagen waarvan één gelegen onder een zadeldak.

Anderzijds grenst het perceel ter hoogte van de Hemelrijklaan aan een perceel met een eengezinswoning van het open type, bestaande uit twee bouwlagen waarvan één gelegen onder een zadeldak.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten:

- Lot 1 (hoekperceel) voor een eengezinswoning type open bebouwing.
- Lot 2 voor een eengezinswoning type open bebouwing.

Beschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften

- Hoofdbestemming:
 - Er zijn enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen toegelaten.
- Nevenbestemming:
 - Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
 - 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².
- Volume:
 - Bouwdiepte van gelijkvloers en eerste verdieping zoals weergegeven op plan.
- Kroonlijsthoogte:
 - Bij een hellend dak bedraagt de kroonlijsthoogte minimaal 3m tot maximaal 6m.
 - Bij een plat dak bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,5m.
- Nokhoogte:
 - De nokhoogte mag met maximaal 11.5 m bedragen.
- Dakvorm:

- Vrij te kiezen, met een helling tussen de 0° en de 45°.
- Andere dakvormen worden slechts toegelaten mits het voorleggen van een uitgewerkt straataanzicht waaruit blijkt dat de gewenste woning met afwijkende dakvorm zich integreert binnen zijn onmiddellijke omgeving.
- Type gebouw:
 - Open bebouwing.
- Materiaalgebruik:
 - Er mogen uitsluitend nieuwe materialen worden verwerkt.
 - Het gebruik van recuperatiebaksteen is toegelaten.
- Inplanting:
 - Zie verkavelingsplan betreffende de afstand tot de rooilijn.
 - Zijdelingse bouwvrije strook te behouden van minimaal 4,00m.
- Aantal bouwlagen:
 - Maximaal twee bovengrondse bouwlagen + eventuele dak/zolderverdieping + eventuele kelder.
- Ondergrondse gedeelte:
 - Het volledige bouwvolume mag voorzien worden van een kelder.
- Uitbouw:
 - Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.
 - Een carport kan worden opgericht in de bouwvrije zijdelingse stroken, mits akkoord van de aanpalende buur.
- Voortuin:
 - Verharding:
 - Maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.
 - Constructies:
 - Afsluitingen of muurtjes op de rooilijn mogen een maximale hoogte hebben van 1m.
- Zij- en achtertuin:
 - Verharding:
 - Terras, zwembad of siervijver kunnen worden aangelegd volgens de geldende vrijstellingsregels uit het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. De voorschriften dienen te worden toegepast in combinatie met de gemeentelijke verordening 'kwaliteitsvol wonen'.
 - Constructies:
 - Vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin en zijtuin zoals o.a. een tuinhuis, serre, schuurtje of poolhouse kunnen worden opgericht onder de hierna vermelde voorwaarden:
 - Maximum 40m² totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen.
 - Een maximale hoogte van 3,5m (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw).
 - Mag maximaal 30m van de woning opgetrokken worden.
 - In de zijtuin 3m van de perceelsgrens blijven.
 - In de achtertuin 1m van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur.
- Afsluitingen:
 - Materiaal:
 - De afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte.

- Het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.
- Uitvoering:
 - Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting, maximum 1m.
 - In de zij- en achtertuin bedraagt de hoogte van de hagen en afsluitingen maximum 2m.
 - De afsluitingen geplaatst op de perceelsgrenzen met aanpalende burens maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek.
- Reliëfwijzigingen:
 - Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten er wordt een compensatievolume gerealiseerd. De afmetingen zijn terug te vinden op het detailplan maatregelen om overstromingsveilig te bouwen.
- Andere voorschriften:
 - Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil bedraagt 19,65m TAW.
 - De ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten.
 - Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen.
 - De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen.
 - Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer.
 - Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.
 - Het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Watertoets

Volgens art. 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 gecoördineerd bij decreet van 15 juni 2018 dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt de nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten, voor het oprichten van 2 open bebouwingen. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de plaatsing van een hemelwaterput(ten) en/of infiltratie- en/of buffervoorziening(en) is niet van toepassing. Het advies van de Provincie Oost-Vlaanderen met referte M02\Dossiers\44283\BG dient te worden nageleefd van 28 oktober 2024.

De aanvraag is dientengevolge verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van de artikelen 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet integraal waterbeleid.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Adviezen

Op 09-07-2024 werd advies gevraagd aan Proximus. Dit advies werd uitgebracht op 24-07-2024. Het advies is gunstig.

Op 15-10-2024 werd advies gevraagd aan Proximus. Dit advies werd uitgebracht op 29-10-2024. Het advies is gunstig.

Op 19-08-2024 werd advies gevraagd aan De Watergroep. Dit advies werd uitgebracht op 19-08-2024. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Op 15-10-2024 werd advies gevraagd aan De Watergroep. Dit advies werd uitgebracht op 16-10-2024. Er werd geen advies uitgebracht.

Op 09-07-2024 werd advies gevraagd aan Wyre. Dit advies werd uitgebracht op 10-07-2024. Het advies is gunstig.

Op 15-10-2024 werd advies gevraagd aan Wyre. Dit advies werd uitgebracht op 16-10-2024. Het advies is gunstig.

Op 09-07-2024 werd advies gevraagd aan Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid. Dit advies werd uitgebracht op 02-08-2024. Het advies is ongunstig.

Op 15-10-2024 werd advies gevraagd aan Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid. Dit advies werd uitgebracht op 28-10-2024. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

• Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Wijzigingsverzoek

Per wijzigingsverzoek van 11 oktober 2024 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt. In deze versie zijn er naar aanleiding van het negatieve advies van de provincie Dienst Integraal Waterbeleid stedenbouwkundige voorschriften veranderd en toegevoegd. Er werd ook een detailplan van de wadi toegevoegd.

Dientengevolge werd een nieuw openbaar onderzoek en adviesronde georganiseerd.

M.E.R.-screening

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht.

Bestemmingsvoorschriften (gewestplan, RUP, BPA, verkaveling,...)

Het perceel is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijk Bijzonder Plan van Aanleg. Het goed is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, afbakening Regionaal-Stedelijk gebied Aalst (d.d. 10 juli 2003). Het plan doet geen uitspraken over het perceel.

Het perceel werd volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (d.d. 30 mei 1978) ingekleurd als 'woongebieden'. De aanvraag is in overeenstemming met de inkleuring van het perceel als 'woongebieden'.

Het plan ligt binnen de contouren van een gedeeltelijk vervallen goedgekeurde verkaveling met referte VD94/1 en een goedgekeurde verkaveling met referte VD94/2, voor de loten 1 en 2 zijn ze vervallen.

De aanvraag voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van woningen die conform zijn met de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening.

Openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 18 oktober 2024 tot 16 november 2024, er werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen

Op 15 oktober 2024 werd advies gevraagd aan de nutsmaatschappijen.

- Op 29 oktober 2024 bracht Proximus een gunstig advies onder voorwaarden uit:
 - 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.:*
- Op 16 oktober 2024 bracht Wyre een gunstig advies onder voorwaarden uit met referte 25156872:
 - *De nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.*
 - *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.*
- Op 2 augustus 2024 bracht de Provincie Oost-Vlaanderen een ongunstig advies uit, vervolgens werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoud toegevoegd en bracht de Provincie Oost-Vlaanderen een gunstig advies met voorwaarden uit met referte M02\Dossiers\44283\BG:
 - Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen, op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften:
 - Het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 19,65 m TAW;
 - De ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
 - Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
 - De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
 - Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
 - Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;
 - Het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;
 - Wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

- Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:
 - De compensatie voor het verlies aan ruimte voor water door het uitvoeren van het project bedraagt minstens 14 m³ en moet worden uitgevoerd conform de voorliggende plannen. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:
 - Het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidig vergunde toestand kunnen opvangen;
 - Het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
 - Het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;
 - De afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.
- Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.
- Tijdens de lopende omgevingsvergunningsaanvraagprocedure gaat de dienst niet in op vragen. Specifieke vragen tot verduidelijking van het wateradvies kunnen wel. Gelieve dit per mail te doen met vermelding van ons kenmerk (M02\Dossiers\44283).
- Op 16 oktober 2024 bracht de dienst distributie van 'De Watergroep' een gunstig advies onder voorwaarden 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 bebouwbaar kavel.
 - Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie 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.
 - 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 kunt u vinden op: www.dewatergroep.be

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een perceel in 2 loten, voor de oprichting van 2 open bebouwingen.

Lot 1 betreft een hoekperceel. De inplanting van de woning volgt de voorgevellijn van de naastgelegen woningen zowel ter hoogte van de Steenveldlaan als ter hoogte van de Hemelrijklaan. Hierdoor liggen deze voorgevels +/-5,5m ten opzichte van de rooilijn. Er worden bouwvrije stroken voorzien van minimaal 4m. Ter hoogte van de Steenveldlaan heeft deze een gevelbreedte van 15,74m en ter hoogte van de Hemelrijklaan een gevelbreedte van 9,26m. Lot 1 beschikt over een totale oppervlakte van 575m².

De inplanting van de woning op lot 2 volgt de voorgevellijn van de naastgelegen woningen ter hoogte van de Hemelrijklaan. Hierdoor ligt deze +/-5,5m ten opzichte van de rooilijn. Er worden

bouwwrije stroken voorzien van minimaal 4m. De woning krijgt een voorgevelbreedte van 10,94m en heeft een bouwdiepte van 12m. Lot 2 beschikt over een totale oppervlakte van 490m². In de voorschriften wordt verwezen naar het plaatsen van een vrijstaand bijgebouw van maximaal 40m². Gezien de grootschalige oppervlakte die reeds kan worden bebouwd en de overstromingsgevoeligheid van de percelen wordt een vrijstaand bijgebouw toegelaten van maximaal 25m².

Er dient te worden afgewerkt in esthetisch, kwalitatieve en duurzame materialen. Dit in overeenstemming met de woningen in de aanpalende omgeving.

De voorgestelde inplanting van de hoofdvolumes zorgen voor continuïteit in het straatbeeld. De aanvraag sluit aan bij de bestaande bebouwing van de onmiddellijke omgeving.

Er kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde opstelling van de loten in de verkaveling.

Conclusie

De aanvraag wordt bijgevolg gunstig onder voorwaarden geadviseerd.

- **Advies gewestelijk omgevingsambtenaar**

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk omgevingsambtenaar niet worden ingewonnen.

Beoordeling van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 28 november 2024.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de omgevingsambtenaar.

Regelgeving

Bevoegdheid

Decreet Lokaal bestuur, artikel 56

Decreet van 25 april 2014: De omgevingsvergunning zoals laatst gewijzigd op 23 februari 2017, artikel 15, §1

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid

Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid

Decreet Natuurbehoud

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009: Vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning, hierna "BVR 24 maart 2020"

Gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening vastgesteld door gemeenteraad van 25 mei 2023

En hun uitvoeringsbesluiten.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen keurt het afleveren van een omgevingsvergunning goed aan De Pril Bjorn voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor de oprichting van 2 open bebouwingen. De aanvraag heeft betrekking op een terrein in de Steenveldlaan/Hemelrijklaan te Denderleeuw met als kadastrale omschrijving DENDERLEEUEW 2 AFD, sectie B, nummer 0011 P .

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen moet via brief of e-mail (omgeving@denderleeuw.be) op de hoogte gebracht worden van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen. Het kan maximaal gaan om slechts de volgende werkzaamheden en in de mate dat ze werden aangevraagd bij de huidige omgevingsvergunning (artikel 4.2.17 VCRO):

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° de wijziging van het reliëf van de bodem;

3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Artikel 3

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Voorwaarden met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften

De in de aanvraag voorgestelde verkavelingsvoorschriften voor loten 1 en 2 worden als volgt aangepast/aangevuld:

- Constructies ter hoogte van de zij- en achtertuin:
 - Er mag een totaal van maximaal 25m² aan vrijstaande constructies worden opgericht.
- Materiaalgebruik:
 - Er dient te worden gebouwd met duurzame, kwalitatieve en esthetische materialen. Dit in overeenstemming met de woningen in de aanpalende omgeving.
- Te voldoen aan alle van toepassing zijnde reglementeringen van de nutsmaatschappijen en Provincie Oost-Vlaanderen.

Artikel 4

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
Er worden geen lasten opgelegd.

Artikel 5

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.

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

Belangrijke bepalingen uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Verval van de omgevingsvergunning – 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 verhuur 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 verhuur 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 vijftien 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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 stilzwijgend

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.

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 dossierkosten;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

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.

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,