

Hayen Dominique
Algemeen directeur

Kristof Mollu
Burgemeester

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het verkavelen van gronden

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024071354
Referentie gemeente:	OMV/V/2024/4
Projectnaam omgevingsloket:	Hoeledensebaan 35, Hoeleden
Projectnaam gemeente:	creëren van 4 kavels voor halfopen bebouwing
Ligging:	Hoeledensebaan 35 afdeling 3 sectie C nr. 301Y3
Contactpersoon:	Stefke Bellen

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door de heer Jan Polleunis wonende te Herrebeekstraat 10 te 3471 Kortenaken, werd ingediend op 17 mei 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15/06/2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hoeledensebaan 35, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie C nr. 301Y3

Het betreft een aanvraag tot creëren van 4 kavels voor halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat: aanvraag voor een nieuwe verkaveling

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 23 SEPTEMBER 2024

1. De aanvraag ingediend door de heer Jan Polleunis wonende te Herrebeekstraat 10 te 3471 Kortenaken, wordt voorwaardelijk vergund mits volgende voorwaarden:

Voorwaarden	Motivering
Voorwaarden afgifte verkavelingsattest: • De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. De ontvangst van betalingsattesten van Fluvius en de Watergroep is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest. Concrete formaliteiten voor de betaling daarvan zijn opgenomen in hun adviezen in bijlage. • De afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest.	VCRO art 4.2.15. Adviezen Watergroep en Fluvius Goede ruimtelijke ordening - hinderaspecten
De aansluitingsvoorwaarden van Fluvius zoals opgenomen in het advies moeten integraal worden gerespecteerd.	Advies Fluvius
De aansluitingsvoorwaarden van de Watergroep zoals opgenomen in het advies moeten integraal worden gerespecteerd:	Advies Watergroep

• 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.	
Op basis van de grootte en het reliëf van de percelen en de bebouwing in de omgeving worden enkele voorschriften aangepast zodat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid in overeenstemming zijn met de standaardvoorschriften binnen de gemeente en de omgeving. De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde voorschriften.	Goede ruimtelijke ordening – schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid & bodemreliëf

2. De aanvraag wordt vergund op basis van volgende motivering:

- De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bepalingen uit het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Het project is niet onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een IIOA. Moest dit bij de bouwaanvraag toch het geval zijn (vb. diepteboring, plaatsing van een grote stookolietank,...), dan dient dit onder éénzelfde vergunning te worden aangevraagd.
- Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 25 juni 2024 t.e.m. 24 juli 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.
- Het project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden bevat geen aanleg van wegenis. De voorliggende aanvraag houdt bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte in. Dit leidt tot vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Met de latere omgevingsvergunningaanvraag voor de woning is de watertoets van toepassing en zal hemelwater afgekoppeld worden, zal een hemelwaterput met hergebruik en een buffer- en infiltratievoorziening toegepast worden om het effect op de waterhuishouding te beperken. De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. Op basis van deze verkavelingsaanvraag kan men dus oordelen dat het schadelijke effect op het watersysteem beperkt is en dat het project in die zin verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.
- Het project is niet strijdig met de decretale beoordelingsgronden.
- De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III (stadsontwikkelingsprojecten) van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. In het aanvraagdossier werd een MER-screening doorgevoerd. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

- Het project bevindt zich niet in een SBZ. Er zijn geen indirecte effecten te verwachten.
- Het project bevindt zich niet in een beschermde of vastgestelde inventaris. Het is niet gelegen in erfgoedlandschap. De verkaveling is kleiner dan 3000m². Er is dus geen archeologienota vereist.
- De regelgeving m.b.t. lichten en zichten wordt op basis van de stedenbouwkundige voorschriften normaal niet geschonden.
- Er zullen geen nieuwe scheidingsmuren tussen eigendommen moeten worden opgetrokken.
- Het verkavelen in woongebied met landelijk karakter is functioneel inpasbaar.
- De impact op de mobiliteit is met 4 bijkomende woningen beperkt. Er is voldoende ruimte in de voortuinzone voor het parkeren van minimaal 1 wagen. Daarnaast is er ook de optie voor een inpandige voorziening. De interne mobiliteit kan daardoor op het eigen perceel worden opgevangen. In het kader van complementaire functies moet dit met zekerheid zo blijven, dus wordt als bijkomende vereiste voor complementaire functies opgelegd dat de parkeerbehoefte moet kunnen worden opgevangen op het eigen perceel en binnen de max. toegelaten verhardingen.
- De aanvraag bevindt zich in een omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen en enkele landbouwbedrijven of hoeves. Voorliggende aanvraag voorziet een afwerking in duurzame materialen die aansluit bij de omgeving.
- De aanvraag voorziet geen bijkomende hinder, met uitzondering van eventuele geluids- en trillingsemissies tijdens bebouwingswerkzaamheden. Deze zijn echter slechts tijdelijk van aard en zullen zich enkel overdag voordoen. De vergunningverlenende overheid kan er dan ook in alle redelijkheid van uitgaan dat het hinderaspect voldoende onder controle is en het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg staat.
- Er zijn geen bezorgdheden m.b.t. de veiligheid.
- In de omgeving komen voornamelijk eengezinswoningen voor, samen met open landbouwlandschappen en de daarbij horende landbouwbedrijvigheid. Het project is in overeenstemming met de bestaande toestand.

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

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.*

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Afdeling 2 Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

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.

Afdeling 3 Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

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 beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 12. § 1. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon is een dossiertaks verschuldigd in de volgende gevallen:

1° bij het indienen van een vergunningsaanvraag in eerste aanleg bij de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar;

2° bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering;

3° bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een verzoek tot bijstelling, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering.

De beroepsindieners, vermeld in artikel 53, 3° tot en met 6°, zijn geen dossiertaks verschuldigd.

§ 2. De dossiertaks bedraagt:

1° in het geval van een aanvraag, vermeld in paragraaf 1, 1°, die behandeld wordt overeenkomstig de gewone procedure: 500 euro;

2° in alle andere in paragraaf 1 bedoelde gevallen: 100 euro.

§ 3. De dossiertaks wordt gestort op de volgende rekening:

1° de rekening van de provincie, als het een beroep bij de deputatie betreft;

2° de rekening van het Omgevingsfonds, als het een aanvraag of beroep bij de Vlaamse Regering betreft.

§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen inzake de dossiertaks.

De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:

- IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;*
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk 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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 23/09/2024 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

Per post wordt u een gele affiche bezorgd ter bekendmaking van de beslissing.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele affiche ter bekendmaking van de omgevingsvergunning wordt u toegestuurd per post en dient u aan te plakken.
- De affiche geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient deze gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden -
Dossiernummer OMV/V/2024/4

De gemeente Kortenaken heeft op 17 mei 2024 een aanvraag tot omgevingsvergunning ontvangen voor het verkavelen van 4 loten voor halfopen bebouwing. Op 15 juni 2024 werd het dossier ontvankelijk en volledig verklaard.

Gegevens van de aanvrager

Polleunis Jan
Herrebeekstaat 10
3471 Kortenaken

Gegevens van het perceel

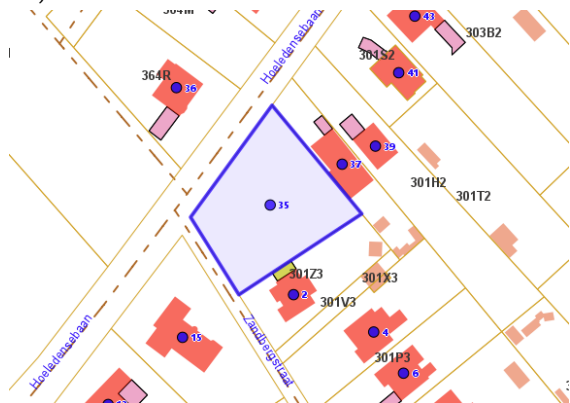
Administratieve ligging:
Hoeledensebaan 35 - 3470 Kortenaken

Kadastrale ligging:
3e afdeling, sectie C, nr. 301Y3

Verslag

Beknpte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van 3 loten voor open bebouwing gelegen links van Heerbaan 42, 3472 Kortenaken.



DEEL 1: Beschrijving

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het gewestplan Tienen-Landen (KB 24/03/1978) gelegen in woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omsendbrief RO/2017/01 ruimtelijk transformatiebeleid: “Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden”.

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag is gelegen in de zone ‘overige woongebieden buiten de kernen’ conform de Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) ‘landelijke dorpskernen’, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 9 oktober 2023. Voor deze zone worden volgend, voor deze aanvraag relevante, maatregelen voorgesteld: *“Voor nieuwe bouwkavels is open bebouwing de norm, waarbij een minimale perceelsbreedte wordt vereist van 15 meter (zowel op de bouwlijn als op de achtergevellijn). Het bouwen van gekoppelde woningen op smallere kavels kan enkel worden toegestaan in geval van halfopen bebouwing, met perceelsbreedte van minstens 10 meter (zowel op de bouwlijn als op de achtergevellijn) en indien de typologie halfopen bebouwing reeds duidelijk voorkomt in de directe omgeving.”*

VCRO

Het project is vergunningsplichtig krachtens VCRO art 4.2.15.:

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

§ 3. De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

Zoneringsplan Kortenaken (MB 9 juli 2008)

Het project is gelegen in een groene cluster - collectief geoptimaliseerd buitengebied. De rioolbeheerder is Fluvius.

In het collectief geoptimaliseerd buitengebied is het verplicht om aan te sluiten op een openbare riolering die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Er wordt bij voorkeur geen septische put geplaatst tenzij gemeente of rioolbeheerder dit wel nodig acht. In dat geval ben je verplicht een septische put (minimaal 2000liter) te plaatsen die enkel het zwart/fecaal afvalwater (toilet) als het zwart afvalwater (toilet) opvangt. Het plaatsen van een IBA is niet toegelaten.

De betreffende wetgeving dient te worden afgetoetst bij een aanvraag voor de bouw van de woning. De woningen kunnen worden aangesloten op de openbare riolering.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten (23/06/2006 en latere wijzigingen)

Niet van toepassing

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (26/09/2023)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (4/12/2009 en latere wijzigingen)

Niet van toepassing

Gewestelijke bouwverordening wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening weekendverblijven (08/07/2005)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen. (28/02/2007 en latere wijzigingen)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband (09/06/2017)

Niet van toepassing

Decreet 9 mei 2009: decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Niet van toepassing

Decreet 8 mei 2009: decreet houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.

Niet van toepassing

Erfdienstbaarheden - Rooilijnplan

De rooilijn wordt gerespecteerd. Er is geen openbare erfdienstbaarheid van doorgang gekend die op het perceel rust.

Historiek - vergunningenregister

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 7 september 1998 werd een stedenbouwkundige vergunning (1998/00039) verleend voor de herinrichting van een tankstation.
- Op 19 april 1999 werd een stedenbouwkundige vergunning (1999/00029) vergund voor het plaatsen van een luifel en prijzenbord aan het tankstation.
- Op 27 juli 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning (2009/00050) verleend voor het slopen van een garage in het kader van saneringswerken op het terrein.
- Op 23 augustus 2019 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.
- Op 28 oktober 2019 werd een omgevingsvergunning (OMV/2019/054) voor het slopen van de vrijstaande woning.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel met het oog op het creëren van 4 loten voor halfopen bebouwing gelegen op de hoek van de Hoeledensebaan en de Zandbergstraat in Kortenaken. Het perceel van de aanvraag is op dit moment onbebouwd. Het perceel heeft een totale oppervlakte van ± 14a94ca. Het terrein is oplopend vanaf de Hoeledensebaan tot aan de achterste perceelsgrens met een hoogteverschil van ± 2 meter. Van links naar rechts vertoont het profiel een licht dalend verloop met een hoogteverschil van ± 0,6 meter.

De verkaveling bestaat uit 4 loten voor halfopen bebouwing.

Lot 1 is ± 10,28 meter breed en maximaal 42,62 meter diep. Lot 1 heeft een oppervlakte van ± 4a08ca. Lot 2 is ± 10,28 meter breed en maximaal 39,01 meter diep. Lot 2 heeft een oppervlakte van ± 3a72ca. Lot 3 is ± 10,28 meter breed en maximaal 35,40 meter diep. Lot 3 heeft een oppervlakte van ± 3a36ca. Lot 4 is ± 10,28 meter breed en maximaal 31,79 meter diep. Lot 4 heeft een oppervlakte van ± 3a78ca.

Op elk lot wordt een bouwzone voorzien van maximaal 7 meter breed op 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen. De bouwdiepte bedraagt 12 meter, zowel op het gelijkvloers als de verdieping. In de aanvraag wordt een voorstel gedaan voor de voorschriften van de woning alsook voor de verhardingen, aanbouw in de zijtuin en een vrijstaand bijgebouw.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door open bebouwingen in verschillende bouwstijlen en landbouwgronden in agrarisch gebied. In de nabije omgeving bevinden zich ook enkele hoeves. De Binnen een straal van 250 meter bevinden zich slechts een 4-tal halfopen bebouwingen.

DEEL 2: Beoordeling

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bepalingen uit het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Milieuaspecten

Verbondenheid met de exploitatie van een IIOA

Het project is niet onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een IIOA. Moest dit bij de bouwaanvraag toch het geval zijn (vb. diepteboring, plaatsing van een grote stookolietank,...), dan dient dit onder éénzelfde vergunning te worden aangevraagd.

Resultaten openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 25 juni 2024 t.e.m. 24 juli 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Fluvius - 20 juni 2024 - voorwaardelijk gunstig (gedeeltelijk)

Zie volledig advies in bijlage: er zijn forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Watergroep - 18 juni 2024 - voorwaardelijk gunstig

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, pas dan 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 aanvragers.

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

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Watertoets

Het project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden bevat geen aanleg van wegenis.

De voorliggende aanvraag houdt bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte in. Dit leidt tot vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Met de latere omgevingsvergunningaanvraag voor de woning is de watertoets van toepassing en zal hemelwater afgekoppeld worden, zal een hemelwaterput met hergebruik en een buffer- en infiltratievoorziening toegepast worden om het effect op de waterhuishouding te beperken.

De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. Op basis van deze verkavelingsaanvraag kan men dus oordelen dat het schadelijke effect op het watersysteem beperkt is en dat het project in die zin verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.

Decretale beoordelingsgronden: VCRO 4 art. 4.3.5 t.e.m. 4.3.8 en andere

- Art 4.3.5: voldoende uitgeruste weg: n.v.t.
- Art 4.3.6.: bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning: n.v.t.
- Art 4.3.7.: toegankelijkheid: n.v.t.
- Art 4.3.8.: door rooilijn getroffen: n.v.t.

Het project is niet strijdig met de decretale beoordelingsgronden.

MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project dat opgenomen is in bijlage III (stadsontwikkelingsprojecten) van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

In het aanvraagdossier werd een MER-screening doorgevoerd. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn.

Natuurtoets

Het project bevindt zich niet in een SBZ. Er zijn geen indirecte effecten te verwachten.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project bevindt zich niet in een beschermde of vastgestelde inventaris. Het is niet gelegen in erfgoedlandschap. De verkaveling is kleiner dan 3000m². Er is dus geen archeologienota vereist.

Lichten & zichten

De regelgeving m.b.t. lichten en zichten wordt op basis van de stedenbouwkundige voorschriften normaal niet geschonden.

Scheidingsmuren

Er zullen geen nieuwe scheidingsmuren tussen eigendommen moeten worden opgetrokken.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het verkavelen in woongebied met landelijk karakter is functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

De impact op de mobiliteit is met 4 bijkomende woningen beperkt. Er is voldoende ruimte in de voortuinzone voor het parkeren van minimaal 1 wagen. Daarnaast is er ook de optie voor een inpandige voorziening.

De interne mobiliteit kan daardoor op het eigen perceel worden opgevangen. In het kader van complementaire functies moet dit met zekerheid zo blijven, dus wordt als bijkomende vereiste voor complementaire functies opgelegd dat de parkeerbehoefte moet kunnen worden opgevangen op het eigen perceel en binnen de max. toegelaten verhardingen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet een aanzienlijke verdichting van het perceel. De kavels hebben een minimale breedte van 10 meter en in de directe omgeving komt er, richting de dorpskern van Hoeleden, ook nog halfopen bebouwing voor. De gevormde kavels hebben wel een beperkt diepte, waardoor ze ook een beperkte oppervlakte hebben. De verkavelingsvoorschriften worden in die zin best aangepast om de achtertuinen te vrijwaren van veel extra bebouwing:

- Er wordt opgenomen dat max. 50% van de oppervlakte van het perceel mag worden bebouwd of verhard.
- Bijgebouwen worden beperkt tot 20m²
- De hoogte van de tuinmuur wordt beperkt tot 2m.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag bevindt zich in een omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen en enkele landbouwbedrijven of hoeves. Voorliggende aanvraag voorziet een afwerking in duurzame materialen die aansluit bij de omgeving.

Bodemreliëf

Het terreinprofiel vertoont een aanzienlijke hellingsgraad vanaf de Hoeledensebaan. Bij een eventuele bouwaanvraag zullen er steeds werken aan het terrein noodzakelijk zijn om de inplanting van de woning mogelijk te maken. Gelet op de aanzienlijke verdichting zal het terreinprofiel grondig wijzigen. Deze wijzigingen dienen tot een minimum te worden beperkt. Bijhorend voorschrift wordt best aangepast in volgende zin:

- Het ontwerp van de woning dient zich zo veel mogelijk te schikken naar het bestaande reliëf. Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in de voortuin voor zo ver een normalisatie op het voorliggende wegpeil noodzakelijk is voor de toegang tot de woning. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de naastgelegen percelen. De overgangshellingen naar het oorspronkelijke peil gebeuren indien nodig met een hellingsgraad van max. 30°. In de zij- en achtertuin worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.
- Het terras is gelegen op het niveau van het bestaande maaiveld.

Hinderaspecten

De aanvraag voorziet geen bijkomende hinder, met uitzondering van eventuele geluids- en trillingsemissies tijdens bebouwingswerkzaamheden. Deze zijn echter slechts tijdelijk van aard en zullen zich enkel overdag voordoen. De vergunningverlenende overheid kan er dan ook in alle redelijkheid van uitgaan dat het hinderaspect voldoende onder controle is en het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg staat.

De afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest, om latere discussies over de perceelsgrenzen uit te sluiten.

Gezondheidsaspect

Bomen zijn van groot belang voor ons milieu en hebben tal van voordelen zowel voor mens als voor dier. Ze spelen een belangrijke rol voor onze luchtkwaliteit. Ze filteren koolstofdioxide uit de lucht en geven zuurstof vrij. Bomen en bossen kunnen overstromingen tegen gaan, voorkomen overmatige verdamping en zorgen voor verkoeling. Ze bieden schaduw, creëren een rustgevende sfeer en hebben een grote cultuurhistorische waarde.

Veiligheid

Er zijn geen bezorgdheden m.b.t. de veiligheid.

De in de omgeving bestaande toestand

In de omgeving komen voornamelijk eengezinswoningen voor, samen met open landbouwlandschappen en de daarbij horende landbouwbedrijvigheid. Het project is in overeenstemming met de bestaande toestand.

Algemene conclusie

Uit het advies van de GOA blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het naleven van enkele voorwaarden. We geven daarom een voorwaardelijk gunstig advies en stellen hierbij volgende voorwaarden voor:

- Voorwaarden afgifte verkavelingsattest:
 - De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. De ontvangst van betalingsattesten van Fluvius en de Watergroep is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest. Concrete formaliteiten voor de betaling daarvan zijn opgenomen in hun adviezen in bijlage.
 - De afpaling van de nieuwe percelen en de ontvangst van een afbakeningsplan voor de nieuwe percelen met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest.
 - De aansluitingsvoorwaarden van Fluvius zoals opgenomen in het advies moeten integraal worden gerespecteerd.
 - De aansluitingsvoorwaarden van de Watergroep zoals opgenomen in het advies moeten integraal worden gerespecteerd:
 - 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.
- Op basis van de grootte en het reliëf van de percelen en de bebouwing in de omgeving worden enkele voorschriften aangepast zodat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid in overeenstemming zijn met de standaardvoorschriften binnen de gemeente en de omgeving. De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde voorschriften.

Ondertekening

Kortenaken, 18 september 2024

Stefke Bellen

Gemeentelijk omgevingsambtenaar

