



TERNAT

Lokaal Bestuur Ternat
Gemeentehuisstraat 21
1740 Ternat
02 451 45 45
www.ternat.be

Provincie **VLAAMS-BRABANT**
Arrondissement **HALLE-VILVOORDE**

BEKENDMAKING BESLISSING

OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025022452
Referentie gemeente:	VK2025/5
Projectnaam omgevingsloket:	een verkavelingswijziging door aanpassing tuinzone LOT 1
Projectnaam gemeente:	een verkavelingswijziging door aanpassing tuinzone LOT 1
Ligging:	Keizerstraat 46, 48 en 50, 1740 Ternat afdeling 1 sectie E nrs. 616T, 617B en 617D

Het college van burgemeester en schepenen heeft bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Bart De Mol wonende te Brusselsesteenweg 249 te 9280 Lebbeke, ontvangen.

De aanvraag werd ingediend op 21 februari 2025.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN ZITTING VAN 27 MEI 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via Omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot een verkavelingswijziging door aanpassing tuinzone lot 1.
De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket <https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/> of op de dienst omgeving van de gemeente Ternat tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket <http://www.omgevingsloket.be>
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
 - De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant
 - Dienst Vergunningen
 - Provincieplein 1
 - 3010 LEUVEN

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Ternat.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025022452;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer (IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB) van de provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 LEUVEN met als referentie "beroep omgevingsvergunning 'OMV_2025022452' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift. Verplichte vermelding "RMT-VGN-naam gemeente + naam beroepschrift indiener"

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2025022452
Dossiernummer: VK2025/5

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

De aanvraag ingediend door Bart De Mol wonende te Brusselsesteenweg 249 te 9280 Lebbeke, werd ingediend op 21/02/2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13/03/2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Keizerstraat 46, 48 en 50, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie E nrs. 616T, 617B en 617D.

Het betreft een aanvraag tot een verkavelingswijziging door aanpassing tuinzone LOT 1.

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.

Dossiernr. VK2025/5

Advies omgevingsambtenaar

<u>Betreft:</u>	EEN VERKAVELINGSWIJZIGING DOOR AANPASSING TUINZONE LOT 1
<u>Aanvrager/ Exploitant</u>	Bart De Mol Brusselsesteenweg 249 9280 Lebbeke Ondernemingsnummer: ///
<u>Ontwerper</u>	
<u>Ligging</u>	Keizerstraat 46, 48 en 50, 1740 Ternat afdeling 1 sectie E nrs. 616T, 617B en 617D
<u>Bestemming</u>	Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. 7.3.1977): woongebieden BPA: /// RUP: /// Verkaveling: VK2024/2 d.d. 25/04/2024 <i>Gewestelijke verordeningen</i> ➤ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer d.d. 29 april 1997 ➤ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake

	openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven d.d. 08 juli 2005 ➤ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid d.d. 05 juni 2009 ➤ Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater d.d. 21 juni 2023 ➤ Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband d.d. 09 juni 2017 ➤ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten <i>Provinciale verordeningen</i> ➤ Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 19 december 2012 ➤ Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, definitief vastgesteld door de Provincieraad besluit d.d. 26 september 2023 <i>Gemeentelijke verordeningen</i> ➤ Gemeentelijke verordening inzake beplantingen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 29 augustus 1997 ➤ Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 31 juli 2008 ➤ Gemeentelijke verordening betreffende het plaatsen van septische putten bij (ver)nieuwbouwwoningen in het “centraal gebied”, het “collectief geoptimaliseerd buitengebied” en het “collectief te optimaliseren buitengebied” zoals afgebakend in de zoneringsplannen, goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 15 mei 2009 ➤ Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 06 november 2013 ➤ Gemeentebelasting op het ontbreken van parkeerplaatsen, goedgekeurd in de gemeenteraad d.d. 17 december 2013 Gemeenteraadsbesluiten: Waarborgregeling met betrekking tot groenaanleg en infiltratiemaatregelen als bij vergunningen en verkavelingen d.d. 26 januari 2023
--	--

Betreft:

De aanvraag strekt tot het een verkavelingswijziging door aanpassing tuinzone LOT 1.

Juridische gronden:

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het DABM, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. op 7 maart 1977, gelegen in woongebieden. De voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. Zie in dat verband de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (B.S. 23 augustus 1997), die een leidraad biedt bij de interpretatie van het voorschrift.

woongebieden

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.

Er is geen RUP of BPA van kracht voor deze locatie.

De voorschriften van de verkaveling VK2024/2 d.d. 25/04/2024 zijn van toepassing.

Verordeningen:

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (M.B. 12 september 2014) zijn van toepassing.

De aanvraag moet niet voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Watertoets:

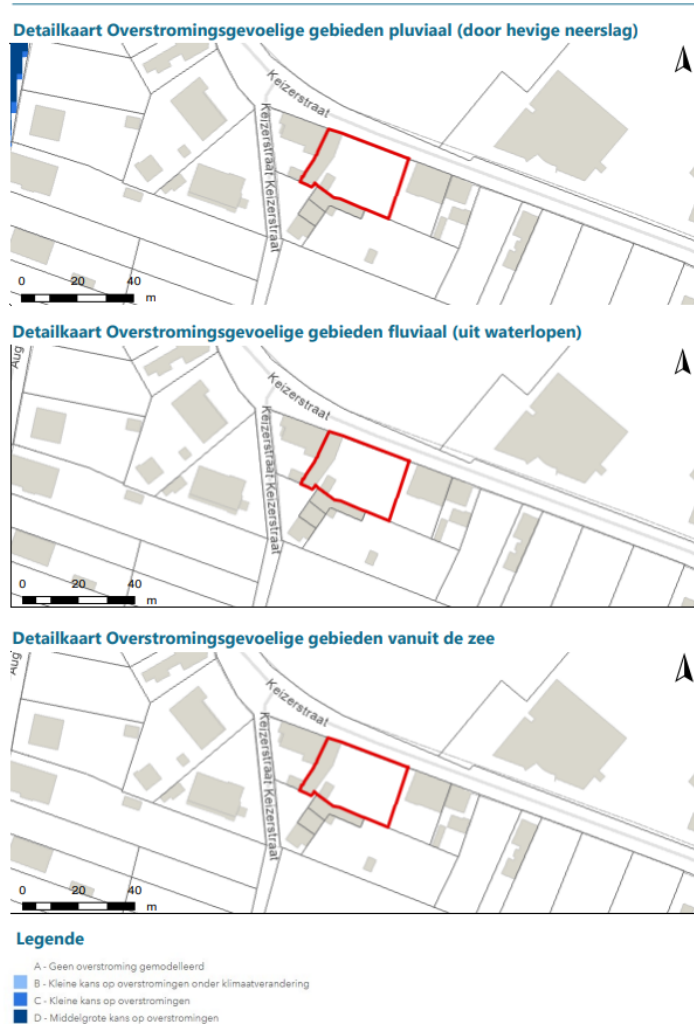
Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het voorliggend bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een pluviaal en niet in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Indien het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de Provinciale stedenbouwkundige verordening met

betrekking tot de afvoer van hemelwater strikt worden nageleefd, kan men in alle redelijkheid oordelen dat het schadelijk effect beperkt is. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater worden nageleefd.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

DETAILKAARTEN



Bron : waterinfo

Zoneringsplannen:

Oranje gebied: In het centrale gebied dient al het afvalwater met fecaliën (zwart water) via een septische put te worden aangesloten op de openbare riolering. Het grijs afvalwater (ander sanitair afvalwater) mag rechtstreeks op de openbare riolering worden aangesloten. Het hemelwater dient op de RWA-leiding in de straat of gracht te worden aangesloten.

De septische put:

De dimensioneringsregel voor septische putten uit de code van goede praktijk rioleringsystemen:

De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 liter per IE (inwonerequivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter. Dit geldt voor putten waar enkel zwart afvalwater mag op worden aangesloten.

Septische putten (tot 50 IE) moeten in België voorzien zijn van een CE-markering. Daarnaast kunnen deze ook voorzien zijn van het vrijwillige BENOR-merk.



Bron: VMM

Overige wettelijke bepalingen:

Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (B.S. 13.07.2012 – ed.2) en latere wijzigingen.

Besluit van de Vlaamse regering van 8 april 2011 houdende bepalingen van rechten en plichten van exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk en hun klanten met betrekking tot de levering van water, bestemd voor menselijke consumptie, de uitvoering van de saneringsverplichting en het algemeen waterverkoopreglement (B.S. 08.04.2011) en Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binnen installatie en de privéwaterafvoer (B.S. 28.06.2011).

Ministerieel Besluit van 5 november 2015 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 13 januari 2006 betreffende de vorm en inhoud van de startverklaring en het ministerieel besluit van 2 april 2007 betreffende de vastlegging van de vorm en de inhoud van de EPB-aangifte en het model van het energieprestatiecertificaat bij de bouw en later wijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband en latere wijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en volgende besluiten.

De CLP-verordening: Verordening nr. 1272/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2008 betreffende de indeling, etikettering en verpakking van stoffen en mengsels tot wijziging en intrekking van de Richtlijnen 67/548/EEG en 1999/45/EG en tot wijziging van Verordening nr. 1907/2006; Het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 (Vlarem II), met latere wijzigingen, houdende vaststelling van algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, voor zowel ingedeelde als niet-ingedeelde inrichtingen.

Gemeentelijke verordening plaatsen septische putten GR 15 mei 2009 – Conform art. 6.2.2.3.1. van Vlarem II.

Volledigheid en ontvankelijkheid:

Op 13 maart 2025 werd de stedenbouwkundige aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

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 gehouden van 19 maart 2025 t.e.m. 17 april 2025.

Er werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen:

Proximus heeft advies uitgebracht op 14 maart 2025 uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **gunstig** (in bijlage). .

Omgevingsloket Wyre heeft advies uitgebracht op 14 maart 2025 uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **gunstig** (in bijlage). .

TMVW heeft advies uitgebracht op 16 april 2025 uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : geen advies (in bijlage).

.

Fluvius heeft advies uitgebracht op 17 maart 2025 uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** (in bijlage). .

De Watergroep heeft advies uitgebracht op 14 maart 2025 uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **geen bezwaar** (in bijlage). .

VMM Watertoets heeft advies uitgebracht op 14 maart 2025 uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt : **geen advies** (in bijlage). .

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod:

///

Richtlijnen en omzendbrieven:

Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997 (B.S. 23 augustus 1997).

Historiek:

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning VK2024/2/OMV_2024017378 voor het verkavelen van 2 bouwkavels voor 2 halfopen bebouwingen goedgekeurd op 25/07/2024.
- Stedenbouwkundige vergunning (go-1999/093-T) voor renovatie woningen uit 1904 - vergroten van deuropening, inkappen venster, dichtmetsen met opening d - goedgekeurd op 20/04/1999.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De bestaande toestand:

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft paalt aan de Keizerstraat, een gemeenteweg. De omgevende bebouwing wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen, bouwbedrijf, school, gemeentehuis, ... Het linker aanpalende perceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband. Het rechter aanpalende perceel is bebouwd met een eengezinswoning. Het achterliggende perceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

De gevraagde toestand:

De aanvraag omhelst het bijstellen van een bestaande verkavelingsvergunning.

Zie nota van de ontwerper:

Aanvraag tot verkavelingswijziging: Het wijzigen van de perceelsgrens in de achtertuintzone ter hoogte van Lot 1 met als doel om beter aan te sluiten op de bestaande aanpalende garage (gelegen op het Lot 5 dewelke buiten de verkaveling valt).

De wijziging van het Lot 1 heeft enkel een minimale impact op de achtertuin van het Lot 1 en Lot 5 (dewelke buiten de verkaveling valt). Het betreft het herconfigureren van de grens om een goede aansluiting te vormen met de bestaande garage gelegen op Lot 5. Het Lot 1 wordt hierdoor +-4m² kleiner. Aangezien het Lot 1 een opengaande tuin heeft, de volledige grenswijziging zich in de achtertuin bevindt en de bouwvrije strook van 3m nergens in het gedrang komt, kan deze wijziging als minimaal en volgens de goede ruimtelijke ordening bevonden worden.

Het betreft dus een aanpassing van de eigendomsgrenzen na definitief uitzetten van het terrein. Lot 1 had oorspronkelijk een oppervlakte van 252 m² en heeft nu een oppervlakte van 248 m².

De bouwzone blijft ongewijzigd, de bestaande verkavelingsvoorschriften blijven ongewijzigd. Enkel de perceelsgrens ter hoogte van de aanpalende garage wijzigt lichtjes.

De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:

///

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
///

Project-MER-Screening:

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

De voortoets:

Er zijn geen beschermde natuurgebieden, VEN- of IVON-gebieden of habitatrichtlijngebieden gelegen op korte afstand van het project.

Er dient geen voortoets opgemaakt te worden.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften van de verkaveling VK2024/2 d.d. 25/04/2024 zijn van toepassing.

Het betreft een bijstelling van de vergunde verkaveling waarbij enkel de perceelgrenzen lichtjes wijzigen. De verkavelingsvoorschriften en de bouwzone blijven ongewijzigd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is functioneel inpasbaar in zijn omgeving en de bestemming is in overeenstemming met het van toepassing zijnde plan.

De loten worden aangewend voor eengezinswoningen. Dit is gangbaar in de omgeving.

Het betreft een bijstelling waarbij enkel de perceelsgrenzen wijzigen.

- mobiliteitsimpact:

Dit blijft ongewijzigd.

- schaal:

Dit blijft ongewijzigd.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid:*

Het betreft een bijstelling waarbij enkel de perceelgrenzen van lot 1 wijzigt.
Dit blijft ongewijzigd.

- *visueel-vormelijke elementen:*

Dit blijft ongewijzigd.

- *cultuurhistorische aspecten:*

Niet van toepassing.

- *het bodemreliëf*

Dit blijft ongewijzigd.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*

Er wordt geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien.

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°:*

- *de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

1) *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*

2) *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is:*

Niet van toepassing.

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengen de voorgestelde inplanting en het gabarit de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Decretale beoordelingselementen

Een voldoende uitgeruste weg:

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het moment van de aanvraag bestaat.

Bedrijfswoning:

Voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning zodat artikel 4.3.6 van de VCRO niet van toepassing is.

Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid:

Voorliggende aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 5 juni 2009, zodat art. 4.3.7 van de VCRO niet van toepassing is.

Rooilijn:

Voorliggende aanvraag betreft echter geen aanvraag voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door de rooilijn is getroffen zodat deze in toepassing van art. 4.3.8.§ 1 van de VCRO voor vergunning vatbaar is.

Reservatiestrook:

Het betreffende perceel is niet gelegen in een reservatiestrook zodat de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.8. § 2 voor vergunning vatbaar is.

Erfgoed-/archeologietoets:

///

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid):

///

Milieuaspecten:

///

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Advies:

Voorwaardelijk gunstig.

VOORWAARDEN:

- ✓ het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- ✓ de voorwaarden gesteld in het advies van de instantie van datum (als bijlage) worden stipt nageleefd;
 - Fluvius d.d. 17/03/2025
 - Proximus d.d. 14/03/2025
 - De Watergroep d.d. 14/03/2025
 - Wyre d.d. 14/03/2025
- ✓ de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- ✓ de verkavelingsvoorschriften beschreven in de omgevingsvergunning VK 2024/02 blijven van toepassing.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar.

BESLUIT IN ZITTING VAN 27 MEI 2025

De aanvraag ingediend door Bart De Mol wonende te Brusselsesteenweg 249 te 9280 Lebbeke, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.
- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;

- de voorwaarden gesteld in het advies van de instantie van datum (als bijlage) worden stipt nageleefd;
 - o Fluvius d.d. 17/03/2025
 - o Proximus d.d. 14/03/2025
 - o De Watergroep d.d. 14/03/2025
 - o Wyre d.d. 14/03/2025
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- de verkavelingsvoorschriften beschreven in de omgevingsvergunning VK 2024/02 blijven van toepassing.

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 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 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 of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen

uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;*
- 2° het betrokken publiek;*
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 5° ...;*
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;*
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;*
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.*

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;*
- 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 beroepsschrift aan:

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

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

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

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

Artikel 57/1. *Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.*

Artikel 58. *Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.*

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;*
- 2° de vergunningsaanvrager;*
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen.*

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepsschrift 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 27 mei 2025 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.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele affiche die u wordt verstuurd dient u aan te plakken.
- De gele affiche geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg 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

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 op dezelfde dag van aanplakking.

3. Melden van begin en einde van de werken

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.