



HOLSBEEK

OMGEVINGSVERGUNNING VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Aanvraagnr.: 20231

Omgevingsnummer: OMV_2023000856

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door STUDIEKANTOOR KOCKAERTS BVBA met als contactadres Gebr. Van Tiltstraat 35 te 3220 Holsbeek, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 4 januari 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 februari 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Verhaegenstraat 21 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie B 144 K en (afd. 1) sectie B 146 D.

Het betreft een aanvraag tot **creëren van 2 loten voor open bebouwing**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Historiek

Voor perceel B/146D werden geen vergunningen afgeleverd.

Voor perceel B/144K werden volgende vergunningen afgeleverd:

- Op 19 april 1990 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor het oprichten van een volière met nachthok (dossiernr.: 200164).
- Op 10 juli 1997 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor het verbouwen van de woning (Dossiernr.: 20022208).
- Op 20 juni 2002 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor het vervangen van glastegels door een raam. Op 12 juli 2002 werd de vergunning geschorst. Op 18 juli 2002 werd de vergunning door het college ingetrokken (Dossiernr.: 200261).

Externe adviezen

- Op 23 februari 2023 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**. Op 2 maart 2023 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen:
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 projectWanneer 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 individuele aanvragers.
- Op 23 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator (Fluvius)**. Op 28 februari 2023 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen:
Volgende werken zijn van toepassing en noodzakelijk:
 - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
 - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor kabeldistributieBij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.
Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	1.925,70	0,00	1.925,70
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	253,10	53,15	306,25
Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie	21% btw	313,14	65,76	378,90
Eindtotaal		2.491,94	118,91	2.610,85

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis: Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

- Op 23 februari 2023 werd advies gevraagd aan **Proximus**. Op 27 februari 2023 werd een **gunstig** advies ontvangen.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 17 mei 2023.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Openbaar onderzoek

De aanvraag valt onder de aanvragen die volgens artikel 11 t.e.m. 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning overeenkomstig de gewone procedure dienen te worden behandeld en waarvoor een openbaar onderzoek gevoerd moet worden.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 2 maart 2023 tot en met 31 maart 2023. Er werden **geen** bezwaren ontvangen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De te verkavelen percelen zijn gelegen langs de Verhaegenstraat, een gemeenteweg binnen de kern van Holsbeek Dorp. In de omgeving komt voornamelijk een open en halfopen bebouwingstypologie voor met twee bouwlagen. Perceel B/146D is bebouwd met een vrijstaand bijgebouw, enkele muren en een afsluiting. Perceel B/144K is bebouwd met de bestaande woning nr. 21, een bijgebouw en een afsluiting. Links van deze percelen bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning en rechts van woning nr. 21 bevinden zich twee halfopen bebouwingen. De percelen B/144K en B/146D worden opgedeeld in 8 loten. In de verkavelingsaanvraag worden loten 3, 4, 5, 6 en 7 (met woning nr. 21) uit de verkaveling gesloten. Loten 1 en 2 worden verkaveld waarbij elk lot wordt bebouwd met een vrijstaande ééngesinswoning. Lot 8 heeft een oppervlakte van 2 m² en wordt ter verbreding van de weg gratis overgedragen aan de gemeente. Zo wordt een eenzelfde tracé van 4 meter uit de as van de weg gecreëerd.

De woningen worden ingeplant op 7,0 m afstand uit de rooilijn en komen zo ongeveer op gelijke hoogte met de woning nr. 25 op het naastliggende linkerperceel. De woning nr. 21 op het rechterperceel ligt over de toekomstige rooilijn ingeplant. De voortuinstrook van de woning op lot 1 is 7,00 m diep. Voor lot 2 zal de voortuinstrook door de grondafstand van 2 m² iets minder diep zijn. Beide voortuinstroken zijn voldoende diep om op de oprit te parkeren.

Loten 1 en 2 hebben een breedte van 15,16 m en voorgevelbreedte van 9,0 m. De percelen bereiken een lengte van ongeveer 41,80 m. De oppervlakte van lot 1 komt neer op ongeveer 6 a 40 ca, de oppervlakte van lot 2 komt neer op ongeveer 6 a 15 ca. De bebouwingsoppervlakte per lot is 136 m² wat neerkomt op 21 % van de perceeloppervlakte. Er worden max. 2 bouwlagen voorzien, het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van max. 15 meter op het gelijkvloers en max. 12 meter op de 1ste verdieping.

Voor het bouwrijp maken van lot 1 dienen twee vrijstaande bijgebouwen, enkele muren en afsluitingen te worden afgebroken. Voor lot 2 dienen er afsluitingen te worden verwijderd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De verkavelingstypologie is in overeenstemming met de omgeving. De loten 1 en 2 zijn bestemd voor het bouwen van elk één vrijstaande eengezinswoning. Niettegenstaande dat het hoofdprogramma van deze verkavelingsaanvraag verenigbaar is met de onmiddellijk bebouwde omgeving, dienen toch de voorgestelde verkavelingsvoorschriften te worden bijgestuurd in functie van een lagere verzegelingsgraad van de bodem en het behoud van het open karakter langs de Verhaegenstraat. Een inperking van bijkomende constructies en verharde oppervlakten dient te worden opgelegd.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften dienen de bestaande voorschriften te vervangen:

- Elke woning beschikt over twee autostaanplaatsen, waarvan één overdekt. De oprit tot deze overdekte staanplaats geldt als 2de parkeerplaats. Deze overdekte parkeerplaats bevindt zich binnen het voorziene bouwvlak van het hoofdgebouw.
- Er worden geen carportconstructies toegelaten in de bouwvrije stroken.
- De stroken tussen de woningen en de perceelsgrens (3m) blijven bouwvrij van elke constructie.
- Met uitzondering van de natuurlijke aansluiting van de toegang tot de woning/garage en de aansluiting van het terras naar het tuinniveau mogen er geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd.
- Verhardingen worden tot een strikt minimum beperkt. Enkel een gesloten verharding voor een terras kan aan de achterzijde en aansluitend op de woning worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 30m².
- Tuinpaden en opritten (max 3 m) worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegang tot de woning/garage. Deze verharding zal volledig waterdoorlatend worden aangelegd op een waterdoorlatende funderingslaag.
- De kroonlijsthoogte wordt bepaald op maximaal 6m hoogte bij hellend dak en 6,5m bij plat dak, gemeten op de bouwlijn vanaf de kroonlijst tot op het bestaande maaiveld.
- De dakhelling is gelegen tussen 0° en 45°.
- Per lot wordt één bijgebouw, enkel dienstig als berging (geen garage), met een oppervlakte van maximaal 40m² en een maximale hoogte van 3,50m, in te planten op 1m afstand van de perceelsgrens, of en mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar tot tegen de perceelsgrens.
- Complementaire functies aan het wonen toegelaten zoals kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen en verblijfsrecreatie waarvan de functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m². Deze functies mogen geen overdreven verkeersdynamiek veroorzaken.

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Functionele inpasbaarheid:

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen verband. Doorzichten naar achteren toe zijn blijvend mogelijk door de perceelbreedte van de loten die voldoende groot is en het openhouden van de zijdelingse tuinstroken. Het aangevraagde project past functioneel in de omgeving. Twee bijkomende woonkavels in de bebouwde kom van Holsbeek Dorp.

Mobiliteitsimpact:

Elke woning beschikt over twee autostaanplaatsen waarvan er één overdekt is.

Schaal:

De schaal van de toekomstige woningen stemt voldoende overeen met de woningen in de directe omgeving. De bouwpercelen zijn voldoende groot zodat er voldoende ruimte overblijft om een tuinaanleg te voorzien.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De woningen zijn in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik en bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving. Overtollige bijgebouwen en andere verhardingen en constructies worden verwijderd.

Visueel-vormelijke elementen:

De inrichting van de percelen bewaakt een gunstige beeldvorming langsheen de straat.

Cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing.

Bodemreliëf:

Met uitzondering van de natuurlijke nivellering voor de toegangen tot de woning/garage en de aansluiting van het terras op de tuin kunnen er geen reliëfwijzigingen worden toegestaan.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De afbraak dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen:

a) Hechtgebonden asbest (vast asbest), waarbij de vezels stevig vastzitten in het dragermateriaal (bv. asbestcement golfplaten, leien of buizen) mag men zelf verwijderen indien deze in goede staat zijn. Anders worden deze best verwijderd door een aannemer waarvan de werknemers een opleidingsattest 'eenvoudige handelingen met asbest' hebben dat jaarlijks opnieuw moet behaald worden.

b) Niet-hechtgebonden asbest (los asbest), waarbij de vezels los zitten (bijv. plaaster-isolatie met juten doek rond isolatiebuizen) moet men altijd door een erkende asbestverwijderaar laten verwijderen.

Natuurtoets

De natuurtoets houdt een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat er geen "vermijdbare" schade ontstaat aan de natuur en is van toepassing op vergunningen en meldingen, ongeacht de aard of het voorwerp ervan en ongeacht de planologische bestemming van het gebied waarin de aangevraagde inrichting is gelegen of impact op heeft.

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied of een speciale beschermingszone (SBZ). Er kan dan ook in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de geplande werken of activiteiten geen vermijdbare schade aan de natuur zullen veroorzaken.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. Het perceel is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of risicozone voor overstromingen. Percelen B/144K en B/146D zijn gedeeltelijk gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, waarbij er een middelgrote kans is op overstromingen (perceelscore D). Voor de geplande woningen wordt geen overstroming gemodelleerd en krijgen gebouwscore A.

Er worden geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en er worden geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door het plaatsen van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening.

Erfdienstbaarheden en wegeaanleg

De verkaveling voorziet de gratis grondafstand van een strook grond gelegen langs de Verhaegenstraat om mee op te nemen in het openbaar domein ter verbreding van de wegenis. Deze strook grond is aangeduid als lot 8 op het verkavelingsplan met een oppervlakte van 2 m².

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 28 maart 2023 het volgende beslist:

Artikel 1.

De gemeenteraad keurt goed, op een te verkavelen eigendom langs de Verhaegenstraat (21), kadastraal gekend Holsbeek afdeling 1, percelen B/144K en B/146D:

- het tracé van de Verhaegenstraat, gelegen op 4 meter uit de as van de weg
- de bijhorende grondafstand, zijnde lot 8 (deel van B/144K) met een gemeten oppervlakte van 2 ca, zoals aangeduid op het verkavelingsplan 'nieuwe toestand' door landmeterkantoor Kockaerts.

Artikel 2.

De gemeenteraad geeft toelating om de grondstrook beschreven in artikel 1, te verwerven ten kosteloze titel, om reden van openbaar nut.

Artikel 3.

Alle kosten en/of lasten die verband houden met deze grondafstand zijn ten laste van de eigenaar-verkavelaars, onder meer:

- kosten landmeter voor opmaak opmetingsplan en vervulling prekadastratie
- kosten opmaak notariële akte (inclusief ereloon-, registratie- en overschrijvingskosten, ...)

De eigenaar/verkavelaars gelasten een notaris naar keuze met deze opdracht.

Artikel 4.

De voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur of hun vervangers worden gemachtigd om de akte van gratis grondafstand te ondertekenen.

Algemene conclusie

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

Voorwaarden

Lasten:

- Alle kosten of lasten van mogelijke uitbreidingen van alle nutsleidingen dienen door de verkavelaar-aanvrager te worden gedragen.
- Lasten en voorwaarden gesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 maart 2023 na te leven.
- Het lot 8 wordt gratis overgedragen aan het openbaar domein ter verbreding van de wegenis.
- Zelf in het geval het toevoegen van een archeologienota niet vereist was, ontslaat dit de initiatiefnemer of zijn aannemers echter niet van de decretale vondstmeldingsplicht: het melden van archeologische toevalsvondsten is wettelijk verplicht volgens artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- De intergemeentelijke dienst verantwoordelijk voor de opvolging van de archeologische dossiers wordt op de hoogte gebracht van en betrokken bij elke onderzoeksstap.
- Te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in het advies van Fluvius (ref. HOL-VK-128/N-379601) van 28 februari 2023.
- Te voldoen aan de voorwaarden zoals opgelegd in het advies van De Watergroep:
 - o Een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
 - o Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.
- Alle eventuele verhardingen/constructies moeten verwijderd worden en dit ten laste van de verkavelaar
- Voor de aflevering van het attest van verkaveling :
 - o Moet lot 8 gratis te worden afgestaan aan het openbaar domein ter verbreding van de openbare wegenis.
 - o moeten alle bijgebouwen/verhardingen afgebroken te worden
- Vergunningsplichtige werken die vrijgesteld zijn van vergunning worden toegestaan zolang ze niet in strijd zijn met de verkavelingsvoorschriften.

Voorwaarden:

- De afbraak moet gebeuren tot in de grond, nl. alle funderingen en bijhorende verhardingen dienen weggenomen te worden.
- Alle afbraakmaterialen die vrijkomen na slopen van constructies en verhardingen moeten worden afgevoerd van het terrein. Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen.
- Elke woning beschikt over twee autostaanplaatsen, waarvan één overdekt. De oprit tot deze overdekte staanplaats geldt als 2de parkeerplaats. Deze overdekte parkeerplaats bevindt zich binnen het voorziene bouwvlak van het hoofdgebouw.
- Er worden geen carportconstructies toegelaten in de bouwvrije stroken.
- De stroken tussen de woningen en de perceelsgrens (3m) blijven bouwvrij van elke constructie.
- Met uitzondering van de natuurlijke aansluiting van de toegang tot de woning/garage en de aansluiting van het terras naar het tuinniveau mogen er geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd.
- Verhardingen worden tot een strikt minimum beperkt. Enkel een gesloten verharding voor een terras kan aan de achterzijde en aansluitend op de woning worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 30m².
- Tuinpaden en opritten (max 3 m) worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegang tot de woning/garage. Deze verharding zal volledig waterdoorlatend worden aangelegd op een waterdoorlatende funderingslaag.
- De kroonlijsthoogte wordt bepaald op maximaal 6m hoogte bij hellend dak en 6,5m bij plat dak, gemeten op de bouwlijn vanaf de kroonlijst tot op het bestaande maaiveld.
- De dakhelling is gelegen tussen 0° en 45°.
- Per lot wordt één bijgebouw, enkel dienstig als berging (geen garage), met een oppervlakte van maximaal 40m² en een maximale hoogte van 3,50m, in te planten op 1m afstand van de perceelsgrens, of en mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar tot tegen de perceelsgrens.
- Complementaire functies aan het wonen toegelaten zoals kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen en verblijfsrecreatie waarvan de functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m². Deze functies mogen geen overdreven verkeersdynamiek veroorzaken.

Advies

Voorwaardelijk gunstig

Besluit

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 MEI 2023 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. **STUDIEKANTOOR KOCKAERTS BVBA** met als contactadres Gebr. Van Tiltstraat 35 te 3220 Holsbeek

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Lasten:

- Alle kosten of lasten van mogelijke uitbreidingen van alle nutsleidingen dienen door de verkavelaar-aanvrager te worden gedragen.
- Lasten en voorwaarden gesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 maart 2023 na te leven.
- Het lot 8 wordt gratis overgedragen aan het openbaar domein ter verbreding van de wegenis.
- Zelf in het geval het toevoegen van een archeologienota niet vereist was, ontslaat dit de initiatiefnemer of zijn aannemers echter niet van de decretale vondstmeldingsplicht: het melden van archeologische toevalsvondsten is wettelijk verplicht volgens artikel 5.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De intergemeentelijke dienst verantwoordelijk voor de opvolging van de archeologische dossiers wordt op de hoogte gebracht van en betrokken bij elke onderzoekstap.
- Te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in het advies van Fluvius (ref. HOL-VK-128/N-379601) van 28 februari 2023.
- Te voldoen aan de voorwaarden zoals opgelegd in het advies van De Watergroep:
 - o Een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
 - o Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.
- Alle eventuele verhardingen/constructies moeten verwijderd worden en dit ten laste van de verkavelaar
- Voor de aflevering van het attest van verkaveling :
 - o Moet lot 8 gratis te worden afgestaan aan het openbaar domein ter verbreding van de openbare wegenis.
 - o moeten alle bijgebouwen/verhardingen afgebroken te worden
- Vergunningsplichtige werken die vrijgesteld zijn van vergunning worden toegestaan zolang ze niet in strijd zijn met de verkavelingsvoorschriften.

Voorwaarden:

- De afbraak moet gebeuren tot in de grond, nl. alle funderingen en bijhorende verhardingen dienen weggenomen te worden.
- Alle afbraakmaterialen die vrijkomen na slopen van constructies en verhardingen moeten worden afgevoerd van het terrein. Indien er asbesthoudende materialen aanwezig zijn is het best deze met de nodige omzichtigheid te verwijderen of te laten verwijderen.
- Elke woning beschikt over twee autostaanplaatsen, waarvan één overdekt. De oprit tot deze overdekte staanplaats geldt als 2de parkeerplaats. Deze overdekte parkeerplaats bevindt zich binnen het voorziene bouwvlak van het hoofdgebouw.
- Er worden geen carportconstructies toegelaten in de bouwvrije stroken.
- De stroken tussen de woningen en de perceelsgrens (3m) blijven bouwvrij van elke constructie.

- Met uitzondering van de natuurlijke aansluiting van de toegang tot de woning/garage en de aansluiting van het terras naar het tuinniveau mogen er geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd.
- Verhardingen worden tot een strikt minimum beperkt. Enkel een gesloten verharding voor een terras kan aan de achterzijde en aansluitend op de woning worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 30m².
- Tuinpaden en opritten (max 3 m) worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegang tot de woning/garage. Deze verharding zal volledig waterdoorlatend worden aangelegd op een waterdoorlatende funderingslaag.
- De kroonlijsthoogte wordt bepaald op maximaal 6m hoogte bij hellend dak en 6,5m bij plat dak, gemeten op de bouwlijn vanaf de kroonlijst tot op het bestaande maaiveld.
- De dakhelling is gelegen tussen 0° en 45°.
- Per lot wordt één bijgebouw, enkel dienstig als berging (geen garage), met een oppervlakte van maximaal 40m² en een maximale hoogte van 3,50m, in te planten op 1m afstand van de perceelsgrens, of en mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar tot tegen de perceelsgrens.
- Complementaire functies aan het wonen toegelaten zoals kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen en verblijfsrecreatie waarvan de functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m². Deze functies mogen geen overdreven verkeersdynamiek veroorzaken.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Art. 99.

§ 1. De omgevingsvergunning uitvoert 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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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.

§ 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.

Art. 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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9.

Vanwege het schepencollege:

Ria Verstraelen
Algemeen directeur

Hans Eyssen
Schepen, bij delegatie