



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Algemeen directeur

Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2025015776
Referentie gemeente: OMV/202500001/BIJSTVK
Projectnaam omgevingsloket: Goovaerts - Bijstelling VK Jan Baptist Corremansstraat (tss nrs. 111-129 en nrs. 139-145) - 9 loten
Projectnaam gemeente: het bijstellen van een verkaveling voor loten 69, 70, 71 en loten 76, 77, 78, 79.
Ligging: Jan Baptist Corremansstraat
Contactpersoon: Dienst Omgeving – omgeving@boom.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van [REDACTED] werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN **4 AUGUSTUS 2025** HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de 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 **het bijstellen van een verkaveling voor loten 69, 70, 71 en loten 76, 77, 78, 79.**

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 Boom tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket: omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analoog beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Antwerpen, op het volgende adres:

De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Boom.

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_2025015776**;
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 beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertax van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen - BE38 7765 9774 0672 met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2025015776" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende 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_2025015776

Dossiënummer: OMV/202500001/BIJSTVK

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

De aanvraag ingediend door [REDACTED]

Amands, werd ingediend op **21 februari 2025**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **30 april 2025**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Jan Baptist Corremansstraat, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nrs. 669D, 669A, 669K, 669F, 669H, 669G, 669C, 669B en 669E**.

Het betreft een aanvraag tot **het bijstellen van een verkaveling voor loten 69, 70, 71 en loten 76, 77, 78, 79**.

De aanvraag omvat: Het wijzigen van een 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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Loten Lot 69, Lot 70A, Lot 70B, Lot 71A, Lot 76, Lot 77A, Lot 77B, Lot 78A, Lot 79, 69, 70, 71, 76, 77, 78 en 79 zijn gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd gewestplan 'Algemeen' goedgekeurd op 28 oktober 1998 gelegen in:

Woongebied

De aanvraag is volgens het **gewestplan Antwerpen** (KB 03.10.1979, gewijzigd BVR 28.10.1998) gelegen in '**woongebied**'. 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.

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

Aanvullende voorschriften

De aanvraag is tevens gelegen in een bestemmingsgebied dat bruinomrand is en met het Romeins cijfer III of II overdrukt is. Hierbij een uittreksel uit de aanvullende voorschriften van het gewestplan betreffende art. 1 §1 4° en 5°:

Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die behoren bij het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, zoals meermaals gewijzigd, wordt vervangen door de volgende bepaling:

"§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna

vermelde bijzondere voorschriften:

4° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruin omrand en met het Romeinse cijfer III overdrukt zijn;

5° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruin omrand en met het Romeinse cijfer II overdrukt zijn.

In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein”
zone voor renovatie (ZR)

Artikel 7.4: Renovatiegebieden (aanvullende aanduiding in overdruk) In de renovatiegebieden mogen werken worden uitgevoerd die de sanering, de vernieuwing of de omschakeling van deze gebieden niet in gevaar brengen, of die bijdragen tot de verwezenlijking van deze oogmerken.

Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Boom - Rumst goedgekeurd op 28 november 2018

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit bevat weinig inhoudelijke bepalingen zodat de aanvraag getoetst wordt aan de bepalingen van het gewestplan.

De aanvraag is volgens het gewestplan Antwerpen (KB 03.10.1979, gewijzigd BVR 28.10.1998) gelegen in 'woongebied'. 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.

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

Aanvullende voorschriften

De aanvraag is tevens gelegen in een bestemmingsgebied dat bruin omrand is met het Romeinse cijfer III of II overdrukt is. Hierbij een uittreksel uit de aanvullende voorschriften van het gewestplan betreffende art. 1 §1 4° en 5°:

Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die behoren bij het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen, zoals meermaals gewijzigd, wordt vervangen door de volgende bepaling:

”§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:

4° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruin omrand en met het Romeinse cijfer III overdrukt zijn;

5° in de woongebieden die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven bruin omrand en met het Romeinse cijfer II overdrukt zijn.

In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein”

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag heeft betrekking op het bijstellen van deze verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingszone en de voorschriften van het gewestplan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013.

Vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.

Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) goedgekeurd op 29 april 1997.

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.

Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.

Bouwverordening goedgekeurd op 28 mei 1937.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.

Verordening vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.

2. Historiek

1. Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Omgevingsvergunning OMV/202400001/BIJSTVK/OMV_2024001928 voor bijstelling oude verkaveling, wijzigen van niet-bebouwde omgeving naar loten voor woningbouw geweigerd op 17/06/2024.
- Stedenbouwkundige vergunning (2008/0054) voor vellen van hoogstammige bomen - goedgekeurd op 08/04/2008.
- Stedenbouwkundige vergunning (2013/0111) voor vellen hoogstammige bomen - goedgekeurd op 10/02/2014.
- Stedenbouwkundige vergunning (2012/0060) voor bouwen van 6 appartementen - goedgekeurd op 31/07/2012.
- Verkavelingsvergunning (VK48) voor aanvraag voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 06/06/1966.
- Verkavelingsvergunning (VK161) voor aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling (wonen of industrie) - goedgekeurd op 16/04/2018.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bijstellen van een verkaveling voor loten 69, 70, 71 en loten 76, 77, 78, 79.

Type handelingen: Het wijzigen van een verkaveling

Beschrijving van de plaats

De Jan Baptist Corremansstraat is gelegen tussen de A12 en de spoorlijn. De diepe tuinen sluiten aan op de Molenbeek. De Molenbeek (niet-bevaarbaar 2de categorie) is gelegen langs de oostzijde van de spoorwegberm. Het plein voor het station van Boom grenst aan de tuinen van enkele percelen van de verkaveling. De bebouwing in de straat wordt bepaald door overwegend eengezinswoningen met drie bouwlagen en een zadeldak. Langs de westzijde van de straat zijn echter een groot aantal gebouwen opgetrokken als meergezinswoning. De meergezinsgebouwen hebben geen garage in de gevel. De parkeerplaatsen voor de bewoners van deze woningen zijn ingericht in de tuin. De tuinzone is hierdoor

volledig verhard.

De straat heeft een breed profiel met brede voetpaden. De gebouwen zijn ingeplant op de rooilijn. De straat is overwegend bebouwd. Langs de oostzijde zijn nog een beperkt aantal percelen niet bebouwd. Langs westzijde zijn de onbebouwde percelen geclusterd in de gebieden die deel zijn van de aanvraag.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het bijstellen van een bestaande verkaveling, meer bepaald voor de loten 69, 70, 71, 76, 77, 78 en 79 uit een niet vervallen verkavelingsvergunning dd. 06/06/1966, en verkavelingsbijstelling uit 2018. Deze laatste verkavelingsbijstelling werd niet uitgevoerd in is bijgevolg vervallen. Het aantal loten wordt uitgebreid van 7 loten tot 9, de perceelsbreedte wordt beperkt tot 6 meter. De loten zijn voorzien voor het oprichten van eengezinswoningen in gesloten bebouwing. De aanvraag tot bijstelling van de verkavelingen voorziet gewijzigde of bijkomende voorschriften op het vlak van de perceelsafmetingen, de bebouwbare oppervlakte per lot, het parkeren, materiaalgebruik, terrasverhardingen, zonnepanelen en warmtepompen, aanleg van de achtertuinstrook, afsluitingen en reliëfwijzigingen.

4. 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.

Bijstelling verkaveling niet gelegen in RUP of BPA. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 10 mei 2025 t.e.m. 8 juni 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

- Op 3 juni 2025 werd advies gevraagd aan gebouwen.terreinen@belgiantrain.be.
- Op 30 april 2025 werd advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal.
- Op 30 april 2025 werd advies gevraagd aan Dienst Integraal Waterbeleid.
- Op 30 april 2025 werd advies gevraagd aan INFRABEL.
- Op 30 april 2025 werd advies gevraagd aan FLUXYS BELGIUM.

6. Project-MER

De aanvraag heeft betrekking op een project (rubrieksnummer 10b : stadsontwikkelingsprojecten) dat opgenomen is in bijlage III van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; de aanvraag bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Het luik in het omgevingsloket m.b.t. de project-m.e.r.-screening werd ingevuld en maakt deel uit van het aanvraagdossier. Hierin 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.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (in geval dossier zonder POVC)

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

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Planologische toets

De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit doet echter inhoudelijk weinig uitspraak zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Het bedoelde terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, een

ander ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan dient de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ordening der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde plan.

De geplande werken zijn in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften.

Wegenis

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Watertoets

De achterzijde van de percelen zijn gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De zone langsheen de Molenbeek, onbevaarbare waterloop categorie 2, is een pluviale overstromingskans gekend. De wijziging van de verkavelingsvoorschriften heeft een minimale wijziging van de verharde oppervlakte tot gevolg; De aanvraag zal geen significante effecten hebben op de afstroming van het hemelwater naar de waterloop.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 17/07/2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets. De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesverlenende instantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

De voorliggende verkavelingsbijstelling ligt binnen de advieskaart voor de watertoets. De provincie Antwerpen als de Vlaamse Waterweg werden om advies gevraagd.

De erfdienstbaarheidstrook langsheen de waterloop dient vrijgehouden te worden. De voorschriften voorzien in een verbod op het oprichten van gebouwen en bijgebouwen in deze zone. De verkavelingsvoorschriften bevatten onvoldoende garanties met betrekking tot de toegankelijkheid van de erfdienstbaarheidsstrook. Daarom worden bijkomende beperkingen opgelegd inzake de realisatie van afsluitingen in de erfdienstbaarheidsstrook. Deze afsluitingen moeten eenvoudig wegneembaar zijn zodat deze strook bereikbaar is voor het onderhoud van de waterloop.

De verkavelingswijziging zal geen directe effecten op het watersysteem tot gevolg hebben. Bij elke individuele omgevingsvergunningsaanvraag zal de aanvraag getoetst worden aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Sloopopvolgingsplan

De aanvraag werd getoetst aan artikel 4.3.3 van het VLAREMA (Vlaams Reglement voor het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen). Er is geen sloopopvolgingsplan vereist.

Natuurtoets

De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone van een vogelrichtlijngebied noch van een habitatrichtlijngebied.

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter, § 3 en § 4, van het natuurdecreet.

Met deze aanvraag worden verschillende hoogstammige bomen gerooid. De andere bomen op de percelen dienen behouden te blijven. Gezien de beperkingen in de voorschriften omtrent het verharde van de tuinzone en de vereisten over de afsluitingen worden de nodige maatregelen genomen in het kader van de zorgplicht.

Op basis van de gegevens in het dossier kan geoordeeld worden dat de voorgenomen activiteit(en) geen betekenisvolle aantasting zal/zullen veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Erfgoed-/ archeologietoets

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 verplicht de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap, noch op een gebouw opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone en evenmin in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Mobiliteit

De aanvraag werd getoetst aan het RICHTLIJNENBOEK Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement Mobiliteit en Openbare werken.

Voor voorliggende aanvraag dient geen mobiliteitsstudie of MOBER te worden opgemaakt.

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing

Milieuaspecten

De aanvraag heeft geen betrekking op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

Toetsing aan andere zoneringsgegevens

Niet van toepassing

Toetsing aan 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. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Het project heeft betrekking op het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften. De functie (eengezinswoningen) en de morfologie van de oorspronkelijke (1966) en de gewijzigde verkaveling (2018) blijft behouden. Het aantal percelen neemt toe van 4 naar 9 percelen ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling uit 1966 en van 6 naar 9 ten opzichte van de verkavelingswijziging van 2018. De percelen hebben een breedte van zes meter en een diepte van ca. 40 meter.

Het projectgebied is gelegen langs een woonstraat die gelegen is tussen de A12 en de spoorweg.

In de straat zijn er geen andere functies dan wonen.

Functioneel past de invulling bij het ruimtegebruik en de functies in de nabije omgeving .

Schaal

De morfologie van de oorspronkelijke (1966) en de gewijzigde verkaveling (2018) blijft behouden. Het aantal percelen neemt toe tot 9 percelen. Deze percelen hebben een breedte van zes meter. De schaal

van deze nieuwe loten sluit aan bij de schaal van de bestaande loten. In de omgeving treffen we verschillende loeten met een breedte van zes meter.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het geplande ruimtegebruik sluit aan bij dat van de omgeving. De straat wordt bepaald door de woonfunctie met een combinatie van eengezinswoningen en meergezinswoningen. De bouwdichtheid is omwille van de nabijheid van het centrum, het station en de bouwdichtheid in de omgeving aanvaardbaar.

Het nieuwe verkavelingsplan herzielt de verschillende zones. Deze worden herleidt tot een zone voor het hoofdgebouw en een tuinzone. De zone langsheen de Molenbeek betreft een oeverstrook waar specifieke afstandsregels van toepassing zijn. Deze primeren op de verkavelingsvoorschriften en dienen ten allen tijde nageleefd te worden. Uit de adviezen van de provinciale dienst waterlopen en de Vlaamse waterweg werden bijkomende voorwaarden opgelegd.

Mobiliteit

Een voorgevelbreedte van zes meter is beperkt om een garage te voorzien. Het over alle loten voorzien van garages zou een negatieve impact hebben op het straatbeeld. Het is echter niet wenselijk om de integrale parkeernood op het openbaar domein af te wentelen. Met voorliggende aanvraag wenst de aanvrager een gevarieerd straatbeeld te realiseren met een afwisseling van woningen met en zonder garage. Hierdoor wordt de impact op het straatbeeld en op de parkeernood beperkt. Het is wel cruciaal dat de parkeerplaatsen groot genoeg zijn om effectief als garage te worden gebruikt.

Er worden in de voorschriften geen vereisten voor fietsparkeren opgelegd. Om de duurzame mobiliteit te stimuleren en de parkeerdruk te beperken wordt vereist dat bij elke woning 2 inpandige fietsparkeerplaatsen voorzien worden.

Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde morfologie sluit aan bij deze in de omgeving. Door het toestaan van enkele inpandige garages bij 5 van de 9 loten ontstaat een gevarieerde plint die nog voldoende levendig is. Daarnaast ontstaat ook een verschil in typologie wat een meerwaarde in de omgeving betekent.

De variatie in gevelbeelden zorgt dat de architecturale kwaliteit van de straatwand gewaarborgd wordt.

Cultuurhistorische aspecten.

De aanpalende gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.

Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen aangevraagd. Reliëfwijzigingen zijn volgens de voorschriften niet toegelaten. Enkel reliëfwijzigingen voor de inpassing van de woning en terras zijn mogelijk. Ophoging zijn daarenboven absoluut verboden gezien de inname van waterbergend vermogen.

Ontharden – vergroening

De aanvraag wenst 4 hoogstammige bomen te rooien samen met een aantal niet vergunningsplichtige bomen. Het rooien van deze bomen is noodzakelijk om de verkaveling te kunnen realiseren aangezien deze in de bouwzone aanwezig zijn. Het verlies aan groen wordt door middel van het beperken van de verhardingsgraad in de tuinzone opgevangen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Door de voorziene parkeervoorzieningen en fietsenstallingen is van deze bijstelling van de verkaveling geen bijzondere hinder te verwachten.

De elementen met betrekking tot de toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwater zullen bij de individuele omgevingsvergunningsaanvraag getoetst worden.

Er zijn nog geen gegevens over de exploitatie van de handel gekend. Deze dienen later nog te worden aangevraagd en verkregen (exploitatie, ev. milieu-aspecten, ev. reclame, ...)

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (zie Artikel 78 § 1 van het

omgevingsvergunningsdecreet). Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.
De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

Voor het overige wordt er geen directe hinder ten gevolge van deze aanvraag voorzien.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits naleving van onderstaande voorwaarden in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 mei 2025 tot en met 8 juni 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

Het college van burgemeester en schepen neemt kennis van de gevraagde adviezen en beoordeelt deze als volgt:

- Het advies van gebouwen.terreinen@belgiantrain.be, afgeleverd op 16 juni 2025 is gunstig.
- Het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal, afgeleverd op 19 juni 2025 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Dienst Integraal Waterbeleid, afgeleverd op 12 juni 2025 is geen bezwaar.
- Het advies van INFRABEL, afgeleverd op 6 mei 2025 is geen bezwaar.
- Het advies van FLUXYS BELGIUM, afgeleverd op 6 mei 2025 is geen bezwaar.

De adviezen worden bijgetreden.

Conclusie:

Op basis van de reeds vermelde stedenbouwkundige basisgegevens, de historiek van vergunningen op dit perceel, de beschrijving van de omgeving, het luik milieu, de activiteit en de aanvraag, de gegevens uit het openbaar onderzoek en de gevraagde adviezen (project-Mer-screening is niet van toepassing) oordeelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar als volgt:

Gunstig, mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

VOORWAARDEN

- De lasten en voorwaarden opgelegd in de externe adviezen moeten worden nageleefd.
- U kan pas starten met de werken indien aan ALLE voorwaarden voldaan werd.
- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- De volgende gecoördineerde voorschriften moeten worden nageleefd. Deze werden aangevuld naar aanleiding van de adviezen. De blauwe tekst betreffen de wijzigingen en/of aanvullingen.

Artikel 1.1 Terminologie

1e Aaneengesloten gebouw: gebouw over de volledige perceelbreedte opgericht.

2e Alleenstaand gebouw: gebouw waarvan alle buitengevels volledig vrij staan.

3e Dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

4e Kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een blok van twee of meer gebouwen.

5e Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die, in de zones zonder achteruitbouwstrook samenvalt met de rooilijn, en in de andere zones de grens vormt tussen de achteruitbouwstrook en de bouwstrook.

6e Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

7e Woningblok: groep aangebouwde gebouwen die een afgewerkt geheel vormen.

8e Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

9e Zijdelingse bouwvrije strook: strook grond naast een vrijstaande zijgevel.

Artikel 1.5 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.5.1 Dakvensters

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten.
- Op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° graden overschrijdt.

2) Plaats van oprichting:

Op 0,40 m uit de dakbasis en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1.5.2 Kroonlijsten

Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen: Alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de erfscheiding zijn opgericht dienen voorzien te worden van een lijstgoot met een oversteek van:

- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
- 0,20 m à 0,60 m aan de overige gevels.

1.5.4 Afsluitingsmuren

De afsluitingen die zonder omgevingsvergunning mogen worden geplaatst zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en latere wijzigingen, zijn toegelaten als ze aan onderstaande eis voldoen.

De vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving moet mogelijk blijven aangezien de overstromingscontour groter is dan de betrokken percelen. Dit betekent dat de perceelsgrenzen (ter hoogte van de overstromingscontour) niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen. De perceelsgrenzen van alle loten moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd.

In de erfdiensbaarheidsstrook kunnen afsluitingen enkel toegelaten worden als deze vlot wegneembaar zijn.

1.5.5 Wijziging van het bodemreliëf

Met uitzondering van de kunstmatige dijk gelegen ter hoogte van de achtergrens van de percelen, hebben de terreinen een gelijkliggend maaiveld. Het bestaande maaiveld dient behouden te blijven.

De tuinzones mogen geenszins opgehoogd worden aangezien ophogingen van het terrein ruimte innemen voor overstromingswater en nadelig zijn voor de benedenstrooms gelegen percelen.

1.5.6 Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen die hetzij alleen staan, hetzij in een bepaald verband zijn aangeplant, kan slechts worden toegelaten voor zover dit noodzakelijk is met het oog op de oprichting van en het nemen van toegang tot de gebouwen.

Artikel 2.1 Bouwstroken

Artikel 2.1.1 Strook voor hoofdgebouwen

De bebouwbare oppervlakte bedraagt voor alle loten maximum 78m² voor het hoofdgebouw en zoals aangeduid op het plan van de verkavelingswijziging.

Enkel gesloten eengezinswoningen worden toegestaan, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Op de loten 69, 71a, 76, 77b en 79 zijn inpandige garages toegelaten op de aangeduide locaties op het verkavelingsplan. Op de andere loten zijn geen inpandige garages toegelaten en moet een verblijfsruimte langs de straatzijde gerealiseerd worden.

Plaatsing:

a) Voorgevel: Op de verplichte bouwlijn aangeduid op het plan

Voorgevelbreedte:

a) Aaneengesloten gebouw(en): de volledige perceelbreedte. Zie plan verkavelingswijziging.

Bouwdiepte:

Minimum 9m en maximum 13m. Zoals op het plan verkavelingswijziging aangeduid.

Bouwhoogte:

- a) Voorgevel: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant kroonlijst: 9m.
- b) Overige gevallen: maximum de hoogte van de voorgevel.

Gevelmaterialen:

Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. Zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.

Dakvorm:

Plat dak

Vloerpas:

De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. de wegas v.d. voorliggende weg. Het afgewerkte vloerpeil van de woningen bevindt zich maximaal 30 cm boven de as van de weg. Het referentiepeil wordt genomen ter hoogte van het midden van de bouwblokken.

Terrasverharding:

Terrasverharding van maximum 18 m² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.

Energie:

ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN

Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.

WARMTEPOMP

Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.

Artikel 2.2 Tuinzone

Constructies (niet dienstig als garage) die zonder omgevingsvergunning mogen worden geplaatst, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en latere wijzigingen, zijn toegelaten.

De constructies worden op minimum 5,00 m van de kruin van de waterloop geplaatst. Daarnaast dient steeds voldaan te worden aan de geldende afstandsregels ten aanzien van de waterloop.

De constructies hebben per perceel een maximale oppervlakte van 25% van de perceelsoppervlakte.

Bouwhoogte:

De kroonlijsthoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3m.

Verhardingen:

Het onverharde deel van de niet bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.

Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 18 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Artikel 3.1 bepaling van de stallingscapaciteit

Op de loten 69, 71a, 76, 77b en 79 zijn inpandige garages toegelaten op de aangeduide locaties op het verkavelingsplan. Op de andere loten zijn geen inpandige garages toegelaten en moet een verblijfsruimte langs de straatzijde gerealiseerd worden.

Op alle loten dient minimaal ruimte voor het inpandig stallen van 2 fietsen voorzien te worden.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 4 AUGUSTUS 2025

De aanvraag ingediend door

Sint-Amands, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De lasten en voorwaarden opgelegd in de externe adviezen moeten worden nageleefd.
- U kan pas starten met de werken indien aan ALLE voorwaarden voldaan werd.
- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- De volgende gecoördineerde voorschriften moeten worden nageleefd. Deze werden aangevuld naar aanleiding van de adviezen. De blauwe tekst betreffen de wijzigingen en/of aanvullingen.

Artikel 1.1 Terminologie

- 1e Aaneengesloten gebouw: gebouw over de volledige perceelbreedte opgericht.
- 2e Alleenstaand gebouw: gebouw waarvan alle buitengevels volledig vrij staan.
- 3e Dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- 4e Kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een blok van twee of meer gebouwen.
- 5e Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die, in de zones zonder achteruitbouwstrook samenvalt met de rooilijn, en in de andere zones de grens vormt tussen de achteruitbouwstrook en de bouwstrook.
- 6e Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
- 7e Woningblok: groep aangebouwde gebouwen die een afgewerkt geheel vormen.
- 8e Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
- 9e Zijdelingse bouwvrije strook: strook grond naast een vrijstaande zijgevel.

Artikel 1.5 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.5.1 Dakvensters

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten.
- Op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° graden overschrijdt.

2) Plaats van oprichting:

Op 0,40 m uit de dakbasis en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1.5.2 Kroonlijsten

Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen: Alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de erfscheiding zijn opgericht dienen voorzien te worden van een lijstgoot met een oversteek van:

- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
- 0,20 m à 0,60 m aan de overige gevels.

1.5.4 Afsluitingsmuren

De afsluitingen die zonder omgevingsvergunning mogen worden geplaatst zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en latere wijzigingen, zijn toegelaten als ze aan onderstaande eis voldoen.

De vrije doorstroming van overstromingswater in de ruimere omgeving moet mogelijk blijven aangezien de overstromingscontour groter is dan de betrokken percelen. Dit betekent dat de perceelsgrenzen (ter hoogte van de overstromingscontour) niet afgemaakt mogen worden met waterondoorlatende elementen. De perceelsgrenzen van alle loten moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd.

In de erfdiensbaarheidsstrook kunnen afsluitingen enkel toegelaten worden als deze vlot wegneembaar zijn.

1.5.5 Wijzing van het bodemreliëf

Met uitzondering van de kunstmatige dijk gelegen ter hoogte van de achtergrens van de percelen, hebben de terreinen een gelijkliggend maaiveld. Het bestaande maaiveld dient behouden te blijven.

De tuinzones mogen geenszins opgehoogd worden aangezien ophogingen van het terrein ruimte innemen voor overstromingswater en nadelig zijn voor de benedenstrooms gelegen percelen.

1.5.6 Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen die hetzij alleen staan, hetzij in een bepaald verband zijn aangeplant, kan slechts worden toegelaten voor zover dit noodzakelijk is met het oog op de oprichting van en het nemen van toegang tot de gebouwen.

Artikel 2.1 Bouwstroken

Artikel 2.1.1 Strook voor hoofdgebouwen

De bebouwbare oppervlakte bedraagt voor alle loten maximum 78m² voor het hoofdgebouw en zoals aangeduid op het plan van de verkavelingswijziging.

Enkel gesloten eengezinswoningen worden toegestaan, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Op de loten 69, 71a, 76, 77b en 79 zijn inpandige garages toegelaten op de aangeduide locaties op het verkavelingsplan. Op de andere loten zijn geen inpandige garages toegelaten en moet een verblijfsruimte langs de straatzijde gerealiseerd worden.

Plaatsing:

a) Voorgevel: Op de verplichte bouwlijn aangeduid op het plan

Voorgevelbreedte:

a) Aaneengesloten gebouw(en): de volledige perceelbreedte. Zie plan verkavelingswijziging.

Bouwdiepte:

Minimum 9m en maximum 13m. Zoals op het plan verkavelingswijziging aangeduid.

Bouwhoogte:

a) Voorgevel: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant kroonlijst: 9m.

b) Overige gevallen: maximum de hoogte van de voorgevel.

Gevelmaterialen:

Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. Zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.

Dakvorm:

Plat dak

Vloerpeil:

De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. de weg v.d. voorliggende weg. Het afgewerkte vloerpeil van de woningen bevindt zich maximaal 30 cm boven de as van de weg. Het referentiepeil wordt genomen ter hoogte van het midden van de bouwblokken.

Terrasverharding:

Terrasverharding van maximum 18 m² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.

Energie:

ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN

Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.

WARMTEPOMP

Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens

toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.

Artikel 2.2 Tuinzone

Constructies (niet dienstig als garage) die zonder omgevingsvergunning mogen worden geplaatst, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 en latere wijzigingen, zijn toegelaten.

De constructies worden op minimum 5,00 m van de kruin van de waterloop geplaatst. Daarnaast dient steeds voldaan te worden aan de geldende afstandsregels ten aanzien van de waterloop.

De constructies hebben per perceel een maximale oppervlakte van 25% van de perceelsoppervlakte.

Bouwhoogte:

De kroonlijsthoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3m.

Verhardingen:

Het onverharde deel van de niet bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.

Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 18 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Artikel 3.1 bepaling van de stallingscapaciteit

Op de loten 69, 71a, 76, 77b en 79 zijn inpandige garages toegelaten op de aangeduide locaties op het verkavelingsplan. Op de andere loten zijn geen inpandige garages toegelaten en moet een verblijfsruimte langs de straatzijde gerealiseerd worden.

Op alle loten dient minimaal ruimte voor het inpandig stallen van 2 fietsen voorzien te worden.

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 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.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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.

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 beroepschrift 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 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.

Beroepsmogelijkheden: regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of

opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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 4 augustus 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

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' (p. 1 en 2) dient u aan te plakken. U dient **beide bladzijden uit te printen op A4 en te plakken op een gele affiche A2**, die u kan verkrijgen op de gemeente (onthaal en bouwdienst) en de bibliotheek.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het **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.

4. Bewaren van uw vergunning.

U dient de vergunning met alle bijlagen (vermeld in de kolom op de volgende pagina), zowel de vergunning zelf, als de verschillende adviezen (als die mee vermeld staan in de kolom) als de plannen op uw PC te bewaren. Het omgevingsloket is geen bibliotheek, waar alles bewaard blijft. Op een gegeven moment is uw project daar niet meer consulteerbaar, daarom dient ook u de vergunning te bewaren (op stick, PC, de Cloud, ...) zodat u die altijd wel nog ter uwer beschikking hebt, zoals bij een latere verkoop, ...

Meer informatie nodig?

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

Naam	Document Hash
2025-05-06- ADVIES FLUXYS BELGIUM.pdf	9zwDSMKWXhDa01UtB2A2YQ==
2025-05-06- advies INFRABEL.pdf	7xI0cHEaweOZBWfzAX6pmQ==
Advies De Vlaamse Waterweg - dd19.06.2025- Behandeling in eerste aanleg.pdf	j5QhVJlg+vggZGqEPHOgbQ==
Advies NMBS dd 16.06.2025.pdf	2xZW4XpdTJbVn/p3dZB8vA==
Advies Provincie dd 12.06.2025.pdf	sYyj4zvrZCu71/VSYJBbig==
175259_Motivatienota bijstelling_PIV2_250401.pdf	4HIFDtDuytdk6g95jbZJiQ==
175259_Motivatienota Omgevingsloket.pdf	/sigDDD4k0aoSXGZk+y8sg==
175259_Stedenbouwkundige voorschriften_PIV2_250407.pdf	imzdylfTlfcHHA9tjCfWTw==
20175259_VKV_Volmachtformulier_69- 71_ondertekend.pdf	//LSqqhaiWdzzLeP8OvwJQ==
20175259_VKV_Volmachtformulier_76- 79_ondertekend.pdf	jUA5emuuV868PCZUmh/pmA==
VA_L.pdf	OzSCnDSmsROHgrUeA057Lw==
VA_VP_B_Bestaande toestand_PIV2.pdf	k8EbNFQx7xdNYFfORbnW0Q==
VA_VP_B_Vergunde toestand1966.pdf	oObYUNtSVF/5SDdYL6wXJQ==
VA_VP_B_Vergunde toestand2018.pdf	SpWfydePYVebhmbF2emrhw==
VA_VP_N_Bestaande toestand Bomen_PIV2.pdf	w7FpB+7j+4du/ITsO28fbw==
VA_VP_N_Nieuwe toestand_PIV2.pdf	70Vw0ORPvWLRhd7CMz6f+g==
Verkavelingsvoorschriften VK 48.pdf	XoNHO+cJTyKk++Cp4v/6pA==