

Besluit van het college van burgemeester en schepenen

Tijdens het college van burgemeester en schepenen van **4 juli 2025** werd beslist tot goedkeuring van de aanvraag voor een omgevingsvergunning onder voorwaarden.

Aanleiding en context

Op **28 april 2025** werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de Stad Leuven met dossiernummer omgevingsloket **OMV_2025041306**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van gronden**.

De aanvraag omvat het **realiseren van een lot voor een gezinswoning in open bebouwing**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Eendebroekstraat (81), 3000 Leuven**, met als kadastrale omschrijving 24126A0227/00B002, 24126A0226/00V000, 24126A0228/00P002, 24126A0227/00F000, 24126A0226/00X000, 24126A0226/00W000, 24126A0226/00Y000,

De aanvraag werd ingediend door **BV STUDIEKANTOOR KOCKAERTS** met als adres Gebr. Van Tiltstraat 35, 3220 Holsbeek, **vertegenwoordigd door de heer Koenraad Kockaerts**,

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de 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, het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en hun uitvoeringsbesluiten.

Bevoegdheid

Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor de aanvragen van de gemeentelijke projecten en andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

Procedure

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **19 mei 2025**. De aanvraag werd behandeld volgens de **vereenvoudigde procedure** van het Omgevingsvergunningendecreet. De uiterste beslissingsdatum valt op **18 juli 2025**.

Inhoud van de aanvraag

Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

Relevante voorgeschiedenis

- Stedenbouwkundig attest, A/2023/1 voor het verkavelen van een perceel aan de Eendebroekstraat, tussen de huisnummers 77 en 85.

Vergunde/vergund geachte toestand

- functie / terreininrichting: onbebouwd perceel

Huidige toestand

- grote onbebouwde agrarische grond, gelegen aan de Eendebroekstraat (tussen nr. 77 en 85) en aanliggend aan de achterste perceelsgrenzen van de woningen in de Poelstraat (nrs 44-54) en de Rooistraat (nrs 57-63)

Gewenste toestand

- realiseren van een lot voor een gezinswoning in open bebouwing aan de Eendebroekstraat
- het lot voor de gezinswoning wordt afgesplitst van het grotere perceel en volgt hierbij de zonegrenzen van het geldende BPA (enkel het deel in zone voor open bebouwing vormt het nieuwe lot)
- aan de straatzijde is het lot ruwweg 18 meter breed, maar waaiert dan breed uit, zodat het op een totale perceelsdiepte van 45 à 57 meter bijna 100 meter breed is. De totale oppervlakte van het nieuwe lot bedraagt 2.960 m²
- er wordt een bouwzone aangeduid voor een woning van 12 meter diep en 16,6 meter breed op minstens 5 meter afstand van de rooilijn en de zijdelingse burenen.

Inhoud van de aanvraag

Voorliggende aanvraag omvat het realiseren van een lot voor het oprichten van een gezinswoning in open bebouwing aan de Eendebroekstraat te 3012 Wilsele, kadastraal gekend (capakey): 24126A0227/00B002 P0000.

Beoordeling van de aanvraag

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bevat volgende aspecten:

Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek, noch raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

Externe adviezen

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Advies
Provincie Vlaams-Brabant, wateradvies	17 juni 2025	Voorwaardelijk gunstig
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep	19 mei 2025	Voorwaardelijk gunstig
Wyre Omgevingsloket Wyre	19 mei 2025	Gunstig
Fluvius	27 mei 2025	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Proximus	20 mei 2025	Gunstig

De adviezen zijn te raadplegen op het omgevingsloket en maken deel uit van dit dossier. De adviezen dienen gevolgd te worden, tenzij anders vermeld in dit verslag.

Toetsing regelgeving

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied langsheen de Eendebroekstraat te Wilsele.

De bouwplaats is gelegen binnen het plangebied van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) 'W4 Wilsele Noord, wijziging b', goedgekeurd op 20 juni 1974, gelegen in een zone voor open bebouwing.

De bouwplaats is volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven', vastgesteld bij Besluit van de deputatie/Besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019, gelegen in deelgebied afbakeningslijn. Dit RUP is niet van toepassing op het betrokken perceel, maar is wel gelegen binnen de afbakening er van.

De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Waterparagraaf

Waterwingebieden: Het project is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterwingebied.

Watertoets: overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.

Het huidige landbouwperceel is voor bijna 100% gelegen in PLUVIAAL overstromingsgevoelig gebied met een FLUVIAAL karakter. Deze regio aan de grens van de Kwade hoek is in de afgelopen jaren meermaals overstroomd en is een van de gevoeligste overstromingsgebieden in het Leuvense, door het uit haar oevers treden van de Lossingsbeek. In dit type van overstromingsgevoelige gebied is het bijzonder gevoelig om eender welke werken uit te voeren die leidt tot een vergroting van het aantal mensen en infrastructuur die in gevaar komen bij overstromingen.

Door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant (beheerder van de Lossingsbeek (B3144)) werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over deze aanvraag. In hun advies dat reeds rekening houdt met de voorgestelde maatregelen door de aanvrager (zoals een beperkte maximale bouwoppervlakte, een overstroombare kelder of bouwen op palen, een minimale vloerplas boven het overstromingspeil, verbod op bijgebouwen en zwembaden, enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen en compensatie van komberging,...), stelt de dienst waterlopen dat aanvullende voorwaarden nodig zijn om de vergunning te kunnen verlenen. Onder andere wordt opgemerkt dat de resterende grond, lot 2 (die niet zal dienen als woonperceel), ten onrechte uit de verkaveling wordt gesloten. Als deel van de verkaveling moet een bouwverbod op dit tweede lot kunnen gegarandeerd worden. Ook moeten alle verhardingen waterdoorlatend uitgevoerd worden volgens opgelegde richtlijnen en moeten alle afsluitingen van het open type zijn en volledig doorstroombaar zijn (bv. geen horizontale betonplaat als sokkel van een draadafsluiting).

Aanvullend op het advies van de provincie, wordt door de stedelijke studiedienst openbare werken reeds ingeschat dat het op dit terrein in alle waarschijnlijkheid niet mogelijk zal zijn om bebouwing of andere constructies onder het overstromingspeil, te compenseren. Hieruit wordt afgeleid dat enkel zal kunnen gebouwd worden op palen en dat ook voor de aanleg rond het gebouw geen eenvoudige oplossingen zullen bestaan. Ook het gebrek aan bestemming voor lot 2 wordt bevestigd als problematisch. Door lot 1 & lot 2 te splitsen creëert men een lot 2 dat niet gelegen is aan een uitgeruste weg en niet bereikbaar met onderhoudsvoertuigen zonder over een ander perceel te rijden. De toegankelijkheid van het lot 2, bijvoorbeeld ifv het onderhoud na overstroming is niet geregeld. Lot 2 dient binnen de verkaveling toegewezen te worden aan een ander lot waarlangs de ontsluiting kan gebeuren of via een erfdienstbaarheid van doorgang bereikbaar gemaakt te worden over lot 1. Dit is louter een bereikbaarheid ifv onderhoud.

Mits het volgen van de voorgestelde en aanvullende voorschriften van de provinciale dienst, kan voldoende voorkomen worden dat er negatieve impact is op het plaatselijke watersysteem.

Provinciale hemelwaterverordening: provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (verder genoemd PSVH), in werking sinds 1 januari

2024. (<https://www.vlaamsbrabant.be/stedenbouwkundige-verordeningen>)

Vlaamse hemelwaterverordening: de "hemelwaterverordening van 2023", of het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het [Vrijstellingenbesluit] en tot opheffing van [het oudere besluit inzake vaststelling van een hemelwaterverordening, van 5 juli 2013]. (verder genoemd hemelwaterverordening).

(<https://omgeving.vlaanderen.be/hemelwater-verordening>)

De hemelwaterverordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

ABL: de algemene bouwverordening Leuven (verder genoemd ABL), gedeeltelijke herziening 2024, definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27/01/2025 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27/03/2025. (<https://www.leuven.be/abl>)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de ABL.

Erfgoedverordening: stedenbouwkundige verordening erfgoed (verder genoemd erfgoedverordening), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22/10/2018. (<https://www.leuven.be/erfgoedpand>)

De erfgoedverordening is niet van toepassing op de aanvraag

Verordening toegankelijkheid

Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid). (<https://omgeving.vlaanderen.be/toegankelijkheid-publieke-gebouwen-overige-werken-ruimtelijke-ordening>)

De verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

Sectorale regelgeving

MER-screening: de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, beslist of er een project-MER moet worden opgesteld. De betrokken overheid doet dat op het ogenblik van de beslissing over de ontvankelijk- en volledigheid van de vergunningsaanvraag of, bij gebreke daaraan, binnen 90 dagen na de datum van ontvankelijk- en volledigheid.

Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Stikstofdecreet: Conform de Programmatische Aanpak Stikstof, in werking vanaf 23 februari 2024, moet de stikstofdepositie ten gevolge van vervoersbewegingen (en andere stikstofbronnen) van een verkeersgenererend project beoordeeld worden.

De beperkte verkeersimpact van het project (creëren van één lot voor een eengezinswoning) zal in alle waarschijnlijkheid niet leiden tot een significante stikstofdepositie in waardevolle natuurgebieden in de omgeving.

Archeologienota: overeenkomstig artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moet aan bepaalde aanvragen een archeologienota worden toegevoegd waarvan akte werd genomen.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Onroerenderfgoeddecreet.

Wegenis

Rooilijn: de artikels 4.3.5 en 4.3.8 uit de VCRO bevatten dwingende decretale beoordelingselementen inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de realisatie van vastgestelde rooilijnen. (De VCRO kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/decreten-en-uitvoeringsbesluiten>)

De bouwplaats is gelegen aan de gemeenteweg 'Eendebroekstraat' te Wilsele. Het betreft een voldoende uitgeruste weg welke valt onder het beheer van de stad Leuven. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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 codex:

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag voor het afsplitsen van een lot voor de oprichting van een gezinswoning in open bebouwing is conform de bestemming woongebied volgens het Gewestplan en de zone voor wonen in open bebouwing volgens het geldende BPA. Mits voldoende rekening te houden met de overstromingsgevoeligheid van de omgeving, past het bouwen van een eengezinswoning binnen de omgeving, zowel qua schaal als qua gebruik.

Mobiliteitsimpact:

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op dit lot, zal het project worden getoetst aan de huidige stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (parkeerverordening). Hoewel het aanleggen van verhardingen voor opritten in dit soort watergevoelig gebied steeds goed onderzocht moet worden en grondwijzigingen moeten gecompenseerd worden, kan verwacht worden dat op het terrein kan voldaan worden aan de parkeernormen voor een eengezinswoning.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De voorgestelde verkaveling met één lot voor de oprichting van een gezinswoning in open bebouwing is in overeenstemming met het opzet van het BPA 'W4 Wilsele Noord, wijziging b' zone voor open bebouwing.

Bij het afsplitsen van een lot voor woningbouw, dient wel gegarandeerd worden dat de resterende landbouwgrond bereikbaar blijft en deze niet afgesneden wordt van een toegang vanuit het openbaar domein. Hiervoor worden voorwaarden opgelegd in de verkaveling.

Bodemreliëf en groen:

Zoals hoger reeds beschreven onder de waterparagraaf, is er een groot risico op overstromingen op het perceel en de omliggende omgeving. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan het perceel in kwestie tot ongeveer 0,50 m onder water komen te staan. Dit komt overeen met een overstromingspeil van 14,30 mTAW. Dit betekent dat voor beide loten specifieke voorwaarden opgelegd worden, gebaseerd op het advies van de provinciale dienst waterlopen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

Mits het naleven van de gestelde voorwaarden voldoet de woning aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot. De geplande verbouwingswerken zijn niet storend voor de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Advies aan het college over de stedenbouwkundige handelingen

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

Aan het college wordt voorgesteld om voor de stedenbouwkundige handelingen de omgevingsvergunning te **verlenen onder voorwaarden**.

Het burgerlijk wetboek is van toepassing op erfdienstbaarheden en rechten van derden.

Besluit**Artikel 1:**

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 4 juli 2025, tot het **verlenen onder voorwaarden** van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een lot voor een gezinswoning in open bebouwing aan STUDIEKANTOOR KOCKAERTS, Koenraad Kockaerts, voor het terrein gelegen te Eendebroekstraat (81), 3000 Leuven,

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de **provincie Vlaams-Brabant - Wateradvies, in de brief van 17 juni 2025**, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)

- De aansluitingsvoorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten gevolgd worden, zoals opgenomen in het advies van **Fluvius, in de brief van 27 mei 2025**, het advies van **Proximus, in de brief van 20 mei 2025**, het advies van de **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (VMW) - De Watergroep, in de brief van 19 mei 2025**, en het advies van **Wyre, in de brief van 19 mei 2025**. (zie omgevingsloket)

Begin- en einde der werken

- Het begin en einde der werken moet steeds gemeld worden via het digitale platform www.omgevingsloket.be en dit ten laatste 30 dagen na de start of het einde van de werken of na ingebruikname van de lokalen of de woonentiteiten. Dit geldt ook wanneer het enkel een functiewijziging of een wijziging van het aantal woonentiteiten betreft.

Aanspreekpunt op de werf:

- Bij het uitvoeren van werken waarbij hinder kan ontstaan op het openbaar domein, dient steeds iemand aanwezig te zijn die enerzijds de Nederlandse taal voldoende machtig is om met het stadspersoneel, de politie en de hulpdiensten te kunnen communiceren en anderzijds de voertaal van de werklieden op de werf voldoende beheerst om de opmerkingen van het stadspersoneel, de politie en de hulpdiensten te kunnen overmaken. Dit om de veiligheid van arbeiders en burgers te kunnen garanderen.

Propere werf:

- Alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.
- Lozen van afval in openbare riolering, ook door gebrek aan voorzorgsmaatregelen is een misdrijf (sluikstorten). Daarnaast kan zij voor ernstige schade aan uw nieuwe/vernieuwde eigendom zorgen. De stad vraagt u dan ook vriendelijk om mee toezicht te houden op correct gedrag door uw aannemer en helpers tijdens de werkzaamheden.
- De bouwheer zal ter zijner lasten een plaatsbeschrijving laten uitvoeren door een deskundige voor aanvang en na afloop van de werken. De plaatsbeschrijving dient te worden bezorgd op de dienst weg- en rioolbeheer. Indien geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, is de schade aan de wegenis na afloop van de werken steeds de verantwoordelijkheid van de bouwheer en gaat de stad er van uit dat de wegenis in perfecte staat was voor de werken. Indien in het kader van de werken het openbaar domein (bv. de stoepen ter hoogte van de toegangswegen naar de werf) beschadigd worden zal de bouwheer deze ter zijner lasten laten herstellen volgens de procedure voor het aanpassen van inritten en/of verlagen van boordstenen. (Kolonel Begaultlaan 47, 3012 Wilsele - Bereikbaar: Telefonisch 016/27 20 30, per fax 016/27 20 39, per mail wegen@leuven.be).

Lasten

- De kosten voor aanpassing of uitbreiding van de nutsleidingen worden volgens deze diensten geraamd op:

telefoon (Proximus)	"Voldoende telecommunicatie infrastructuur aanwezig"		
waterleiding (de Watergroep)	Forfaitaire kost per kavel + Studiekost		
elektriciteit (Fluvius)	Geen kosten		
gasleiding	0,00 €		
tv/fm (Telenet)	Nodige infrastructuur aanwezig		
openbare verlichting	0,00 €		
wegeniswerken	0,00 €	+ 20%	0,00 €
voetpaden	0,00 €	+ 20%	0,00 €
verkeerssignalisatie	0,00 €	+ 20%	0,00 €
beplanting	0,00 €	+ 20%	0,00 €
waarborg	0,00 €	+ 20%	0,00 €
opmetingsplannen voor grondafstand			

Totaal	0,00 €	0,00 €
---------------	---------------	---------------

- Geen enkel bouwperceel mag verkocht of vervreemd worden voor de financiële waarborgen tot uitvoering van de hogervermelde werken werden verschaft. Zo niet kan de stad de waarborg opeisen en de voorziene betalingen uitvoeren. Deze financiële waarborgen worden verschaft door rechtstreekse betaling aan de betrokken nutsmaatschappijen
- De financiële waarborgen moeten ingediend zijn vooraleer met de werken wordt aangevangen.
- Na voorlegging van de bewijzen van de volledige betaling van de nutsvoorzieningen, verleent het college het bewijs dat aan deze eisen werd voldaan en mogen de percelen verkocht worden. **Geen enkel perceel mag verkocht of te koop gesteld worden alvorens dit bewijs afgeleverd werd.** (conform Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.2.16)
- De verkavelaar dient de voetpaden begaanbaar te maken en begaanbaar te houden.

De instrumenterende notaris verbindt er zich toe om in de notariële koopakte te vermelden dat:

- de kopers het voetpad dienen begaanbaar te houden vanaf de datum van aankoop;
- het verplicht is de riolering aan te sluiten op de wachtbuizen. De plaats van de aansluiting wordt aangeduid na het aanvragen van een lozingsvergunning en na het betalen van de verschuldigde belasting. De rioolaansluiting dient te gebeuren volgens de “code van de goede praktijk en aanvullingen”, en volgens de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen (te bekomen bij de technische dienst, afdeling riolen);
- geen bouwvergunning zal verleend worden, tenzij na voorlegging van de bewijzen van volledige betaling van de nutsvoorzieningen. Het college verleent het bewijs dat aan alle eisen gesteld in de vergunning werd voldaan.

Verkavelingsvoorschriften:

Algemeen:

- De verdeelkasten van de nutsmaatschappijen en eventueel de hoogspanningscabines worden ingeplant op het openbaar domein of geïntegreerd in de te voorziene openbare groene ruimte.
- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient een langs- en dwarstekening van het terreinprofiel gevoegd te worden met de vermelding van het bestaande maaiveld, de ophogingen, de uitgravingen en het ontworpen gebouw. Het ontwerp van de woningen dient zich aan te passen aan het terreinverloop.
- Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen zodat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden.

Loten:

- Lot 1: voor de realisatie van een eengezinswoning in open bebouwing;
- Lot 2: resterende landbouwgrond, geen deel van de verkaveling.

Voorschriften:

- Aan de verkaveling worden zo weinig mogelijk stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld betreffende de inplanting en bouwwijze. De voorgestelde voorschriften worden geschrapt. De bouwzone wordt geschrapt. Hierdoor wordt vermeden dat de voorschriften niet mee evolueren met algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften. Bij een omgevingsaanvraag om op deze loten te bouwen, verbouwen of bij te bouwen, zullen de op dat moment van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel gehanteerd worden.
- Deze voorschriften worden aangevuld met volgende specifieke voorwaarden voor loten 1 en 2:

Lot 1 met een oppervlakte van circa 29a 60ca:

- bestemd voor het bouwen van één eengezinswoning
- de woning heeft een maximale grondoppervlakte van 200 m²;

- de woning moet gebouwd worden zodat deze geen ruimte inneemt voor overstromingswater, dit tot het overstromingspeil van 14,30 mTAW;
- dit kan door te bouwen op kolommen of palen of met behulp van een overstroombare ruimte op maaiveldniveau onder de nieuwbouw. Een overstroombare ruimte moet gravitair kunnen leeglopen en moet onderhouden kunnen worden.
- het vloerpeil van het gelijkvloers ligt op min. 14,60 mTAW peil;
- vrijstaande bijgebouwen en zwembaden zijn niet toegelaten;
- ophogingen en aanvullingen in het overstromingsgevoelig gebied zijn enkel toegelaten voor de noodzakelijke toegangen, met name de inrit tot de inpandige garage en een toegang tot het gebouw. Het volume van deze ophogingen moet op dezelfde wijze gecompenseerd worden. Ophogingen en/of aanvullingen voor parkeerplaatsen, terrassen, e.d. zijn niet toegelaten. Dit wil zeggen dat enkel opgehoogd mag worden voor de bouw van de woning, de aanleg van de inrit tot de garagepoort en een toegangspad tot de voordeur van de woning. Het ophogen van overige delen van het perceel is niet toegelaten;
- tuinafsluitingen mogen de natuurlijke afvloeit van hemelwater niet verhinderen. Zij moeten steeds van het open type zijn zodat ze volledig doorstroombaar zijn voor water en mogen ze niet functioneren als keermuur. Er mogen geen niet-doorstroombare constructies zoals een draadafsluiting met een horizontale betonplaat voorzien worden.
- tenzij gegarandeerd via een ander terrein, moet lot 2 bereikbaar zijn.

Lot 2 met een oppervlakte van circa 50 are:

- Op deze kavel geldt een absoluut bouwverbod en een verbod op reliëfwijzigingen.
- Afsluitingen rondom of doorheen deze kavel moeten steeds van het open type zijn, opdat overstromingswater er doorheen kan stromen.
- Lot 2 dient toegewezen te worden aan een ander lot waarlangs de ontsluiting kan gebeuren of via een erfdienstbaarheid van doorgang bereikbaar gemaakt te worden over lot 1. Dit is minstens nodig in functie van onderhoud (bijvoorbeeld na overstroming), maar ook voor het gebruik als landbouwgrond.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af aan de aanvrager/exploitant, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het **begin van de handelingen** waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

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

Bijlagen

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

Artikel 52.

De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat::

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om

binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Het beroep in de praktijk:

Als vergunningsaanvrager kan u een beroep instellen tegen deze beslissing.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan u beroep indienen bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

Meer info vindt u ook op www.omgevingsloket.be en op www.vlaambrabant.be.

www.vlaamsbrabant.be/nl/vergunningen/omgevingsvergunning/indienen-van-een-beroep-tegen-een-omgevingsvergunning

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.

Handtekening(en)