

Dossiernummer intern: OMV_V_ME_2025_06
Omgevingsloket nr : OMV_2025047958

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BETREFT EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door Kris Meulemans namens QUADRANT STUDIE - en LANDMEETBURO BV gevestigd te Dorpsstraat 202 te 3078 Kortenberg, werd per beveiligde zending verzonden op 15 april 2025. Deze aanvraag werd ontvangen op 15 april 2025 en ontvankelijk en volledig verklaard op 6 mei 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Gansheidestraat 10, 3078 Meerbeek en kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 389B en 390E.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel ter creatie van één bouwlot.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Beknorte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oogpunt op het creëren van één bouwlot.

Planologische situering

Het projectgebied is deels gelegen in woongebied en deels in agrarisch gebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

Wetgeving, regelgeving en richtlijnen

Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden, er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Verordeningen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023;

Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater d.d. 26/09/2023;

Gemeentelijk reglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering bij bestaande woningen en het collectief plaatsen en beheren van individuele waterzuiveringsinstallaties;

Regelgeving Archeologie nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 is de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning verplicht om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Deze nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor een erkend archeoloog moet worden aangesteld die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed of, indien van toepassing, de erkende onroerend erfgoedgemeente.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

Omgevingsanalyse van de gemeente Kortenbergh: visie en ontwerpend onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan gemeente Kortenbergh: dit plan bevat een inventarisatie en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de gemeente en kadert in het streven om waardevol erfgoed te vrijwaren. De ruimtelijke ordening houdt rekening met de waardevolle karakteristieken van het architectuurhistorisch erfgoed dat bepalend is voor het beeld en de identiteit van de gemeente.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12 september 2022 en waarvan de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27 oktober 2022.

Openbaar onderzoek

Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een gewone procedure en is een openbaar onderzoek noodzakelijk. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 mei 2025 tot en met 14 juni 2025.

In toepassing van art. 23 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden de eigenaars van aanpalende percelen aangeschreven met een beveiligde zending.

Er werden tijdens dit openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend.

Adviezen

In toepassing van art. 35 en 36 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27/11/2015 betreffende de uitvoering van het omgevingsvergunningendecreet dd. 25/04/2014 werden adviezen opgevraagd bij de betrokken adviesinstanties.

Dienst mobiliteit	voorwaardelijk gunstig
Aquafin	voorwaardelijk gunstig
Fluvius	voorwaardelijk gunstig
Proximus	gunstig
De Watergroep	voorwaardelijk gunstig
Wyre	gunstig

De ontvangen adviezen zijn bijgevoegd in bijlage II van deze vergunning.

Historiek

Op 22 maart 1971 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het herbouwen van een woning (B.ME/71/3/146).

Op 27 februari 2013 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de afbraak van een bijbouw en de renovatie van een bijbouw (B.ME/2012/189).

Op 3 juli 2024 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel ter creatie van één bouwlot. In beroep werd de vergunning geweigerd door de bestendige deputatie op 12 december 2024 (OMV_V_ME_2024_01).

MER-screening

Het onderwerp van de aanvraag komt niet voor op de lijst van de bijlage I en II van het Project-MER besluit. Er moet geen project m.e.r. opgesteld worden. Het onderwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de lijst van de bijlage III het Project-MER besluit, er dient geen MER screeningsnota te worden opgemaakt.

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project

De percelen zijn gelegen in deelgemeente Meerbeek, langsheen de Gansheidestraat. De Gansheidestraat is een goede uitgeruste weg met beperkte breedte die de verbinding vormt tussen de Dorpsstraat en de Bergstraat, nabij buurgemeente Herent. De bebouwing langsheen de straat wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in open verband, ingeplant op percelen met diverse perceelsvormen en perceelsoppervlaktes. Het zuidelijk gelegen gebied aan de Gansheidestraat is gelegen in agrarisch gebied, met open vergezichten.

Tussen de woningen nr. 10 en nr. 14 ligt een driehoekvormig perceel dat als gras/tuinzone in gebruik is bij het perceel nr. 14. Er is beperkte plantbegroeiing aanwezig op het perceel. Het terrein helt af richting de achterste perceelsgrens. Aan de linkerzijde ligt voetweg nr. 31 op het doelperceel. Huidige aanvraag is erop gericht om via het herschikken van de perceelsgrens een volwaardig bouwlot te creëren, waar dit nu omwille van de atypische driehoekvorm beperkt mogelijk is. Het nieuwe bouwlot krijgt een oppervlakte toebemeten van 7a25ca. De perceelsbreedte aan de straatzijde is 19m. De achterste perceelsgrens wordt gelegd op de gewestplangrens die het woongebied scheidt van het agrarische gebied. Het bebouwde lot krijgt aan de straatzijde een hoekpunt van het oorspronkelijke driehoekvormige perceel toegevoegd. Deze kavel wordt uit de verkaveling gesloten.

Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. § 2 VCRO)

Planologische context

Woongebieden zijn bestemd zijn 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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft.

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het agrarische gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

In de visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 12 september 2022 werd het projectgebied ingedeeld in woonlandschap waar enkel één woning per perceel wordt toegestaan. De huidige verkaveling zorgt via een herschikking voor een optimalisatie van de percelen zodat er een kwalitatieve invulling van het driehoekvormige perceel kan worden bekomen. Er wordt geen bijkomend perceel gecreëerd.

Watertoets

Het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er dienen speciale maatregelen getroffen te worden om de waterhuishouding op het perceel niet negatief te beïnvloeden. Zo zullen er geen kelders toegelaten worden, zullen alle verhardingen op het terrein waterdoorlatend moeten zijn en worden de verhardingen in oppervlakte beperkt. De afsluitingen op de perceelsgrens zijn beperkt tot

levende hagen zodat de natuurlijke afstroom van water niet wordt gehinderd. De verplichte aanplant van een haag zal tevens zorgen voor de opname van grondwater. Vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan. Bergingen en fietsenstallingen zullen m.a.w. in het hoofdgebouw moeten worden geïntegreerd.

De woning moet met de vloerpas van de benedenverdieping minimaal 25 cm hoger ingeplant worden dan de voorliggende weg. Dit is, gemeten in het midden van de kavel, en zoals aangeduid op het terreinprofiel, op het peil $41,54 \text{ m TAW} + 25 \text{ cm} = 41,79 \text{ m TAW}$. Dit is 6 cm hoger dan het meest ernstige overstromingspeil van de straat ($41,73 \text{ m TAW}$). Dit betekent dat de vloerpashoogte tot 57 cm hoger komt te liggen dan de huidige maaiveldhoogte ter hoogte van de bouwzone ($41,22 \text{ m TAW}$). Een vloerpaspeil van $41,79 \text{ m TAW}$ is ook gemiddeld 30 cm hoger dan het overstroombaar peil op de huidige kombergingslocatie ($41,49 \text{ m TAW}$). Een marge van 30 cm in de kombergzone zou voldoende moeten zijn om de woning te vrijwaren van mogelijke toekomstige overstromingen of waterproblemen. De breedte van de woning zal worden beperkt ter vergroting van het waterbergend vermogen van de zijtuin die een breedte van minimaal 4m zullen krijgen.

Er zal een kombergend volume van 46m^3 verloren gaan door de bouw van de woning met terras en de aanleg van de oprit. Door een zachte uitgraving van een zone in de achtertuin wordt een wadi gecreëerd met een compenserend buffervolume van 51m^3 . Zoals eerder aangegeven in de weigeringsbeslissing van de bestendige deputatie moet het bestaande maaiveld rondom de woning behouden blijven. De inplanting van het terras zal daarom op maaiveldniveau moeten gebeuren en niet op vloerpasniveau. Een inpandige garage wordt uitgesloten waardoor de ophoging voor een functionele aansluiting met de woning voor toegang tot de garage niet langer zakelijk is en het te compenseren volume verkleint. Toegang de woning via de voordeur kan via korte trapwerking of via een hellend pad op palen en tot de inpandige fietsenberging via een hellend pad op palen voorzien worden. Door deze voorwaarde wordt er zorgvuldig omgesprongen met extra inname van ruimte voor water. Het buffervolume van de wadi kan gebruikt worden om het hemelwater van het dakoppervlak op te vangen en te laten infiltreren.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De verkaveling wijzigt de bestaande dichtheid niet. De huidige herschikking van de perceelsgrenzen heeft tot doel de betrokken percelen te optimaliseren, zodat ook het driehoekvormige perceel een kwalitatieve invulling kan krijgen. Er wordt uitdrukkelijk geen bijkomend perceel gecreëerd. De oppervlakte van het perceel laat een kwalitatieve ontwikkeling toe.

De breedte van het bouwvlak wordt beperkt tot 11 meter, waardoor zijtuinstroken van minstens 4 meter gewaarborgd worden. Op deze manier wordt het verlies aan komberging geminimaliseerd, wat bijdraagt aan het bufferend vermogen van de zijtuinen.

In een eerdere beslissing werd een beperking van de tuindiepte opgelegd met het oog op het creëren van een rechthoekig perceel. De bestendige deputatie heeft echter gemotiveerd aangegeven dat een dergelijke inperking het kombergend vermogen van het perceel ernstig zou aantasten, hetgeen als onwenselijk wordt beschouwd. Deze visie wordt onderschreven, waardoor een verdere beperking van de kaveldiepte niet langer aan de orde is.

Gelet op de watergevoeligheid van het perceel worden de constructiemogelijkheden maximaal beperkt. Er zullen geen vrijstaande tuinconstructies worden toegestaan en bijkomende verhardingen, buiten diegene die expliciet voorzien zijn op het verkavelingsplan, zijn niet toegelaten. Daarnaast wordt er opgelegd dat binnen het hoofdvolume verplicht een inpandige fietsenberging moet worden voorzien.

De toekomstige bouwheer wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat op het perceel verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Deze voorschriften bevatten bindende bepalingen die de mogelijkheden tot bebouwing, inrichting en gebruik van het perceel kunnen beperken. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer om zich vóór het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag grondig te informeren over de geldende voorschriften en deze in acht te nemen bij het opmaken van de bouwplannen.

Mobiliteit

De dienst mobiliteit van de gemeente Kortenberg levert een voorwaardelijk gunstig advies af mits volgende voorwaarden worden gerespecteerd:

- het garanderen van het oprijzicht vanop het eigen terrein;
- het voorzien van het aantal parkeerplaatsen volgens de Visienota Kernversterking.

Het integrale advies wordt toegevoegd in bijlage bij deze beslissing.

Visueel/vormelijk

Het architecturale ontwerp wordt beoordeeld in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Er dient voldoende ingroening te zijn om zo de landelijkheid van de omgeving niet teloor te laten gaan maar toch te vertalen naar een huiskavel. Deze landelijkheid kan benadrukt worden door de bouwstijl, materiaalkeuze, de openheid van de zijtuinen, de aanplant van groenstructuren, beplantingen en/of bomen.

Cultuur – historisch

/

Reliëf

Wijzigingen aan het reliëf kunnen enkel beperkt aangebracht worden voor een nivellering ter hoogte van het bouwvlak en in de achteruitbouwstrook voor toegang tot de inpandige fietsenberging. Deze wijzigingen dienen restrictief geïnterpreteerd te worden. Het hoogteverschil tussen de vloerpas van de woning het maaiveld dient overbrugd te worden met korte trappen of met hellende vlakken op palen en het terras dient overbrugd te worden met trappen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er zijn geen denkbare hinderaspecten verbonden aan de aanvraag.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende regelgeving en bestaanbaar is met de goede ruimtelijk ordening mits volgende voorwaarden worden gerespecteerd.

- Verplichte aanplant van een haag langsheen de perceelsgrenzen (uitgezonderd toegang tot de percelen en in de 5m zone van de waterloop) ter bevordering van de grondwateropname.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.
- De woning moet met de vloerpas van de benedenverdieping minimaal 25 cm hoger worden ingeplant dan het peil van de voorliggende weg, zijnde op 41,79 m TAW.
- Het bestaande maaiveld rondom de woning dient behouden te blijven.
- Het terras moet worden aangelegd op maaiveldniveau, niet op vloerplasniveau.
- Een inpandige garage is niet toegelaten.
- Er moet een wadi worden voorzien in de achtertuin met een minimaal compenserend buffervolume van minimaal 51 m³.
- De breedte van de woning wordt beperkt tot maximaal 11 meter, zodat aan weerszijden een zijtuinstrook van minstens 4 meter ontstaat.
- Er wordt geen bijkomende verharding toegelaten dan op plan staat ingetekend, m.u.v. een toegangspad naar de voordeur.
- Verplichte voorziening van een inpandige fietsenberging binnen het hoofdvolume van de woning.
- Oprijzicht vanaf het eigen terrein moet gegarandeerd worden.
- Parkeerplaatsen moeten voorzien worden conform de Visienota Kernversterking van de gemeente.
- Wijzigingen aan het reliëf zijn enkel toegestaan ter hoogte van het bouwvlak en in de achteruitbouwstrook, en enkel om toegang te verlenen tot de inpandige fietsenberging en de inkom van de woning en dit d.m.v. een hellend pad op palen of een korte trappen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 JULI 2025 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden af aan de aanvrager, die er toe verplicht is:

1. De voorschriften in bijlage I te respecteren. Deze voorwaarden vervangen de voorgestelde voorschriften.
2. Volgende bijkomende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - Er dient minimaal één autoparkeerplaats voorzien te worden op eigen terrein. Deze autoparkeerplaats mag niet in de achtertuin worden voorzien.
 - Per woongelegenhed met één slaapkamer dienen er minimaal twee fietsparkeervoorzieningen worden voorzien, en één bijkomende fietsparkeervoorziening per bijkomende slaapkamer.
 - De perceelshoeken dienen gematerialiseerd te worden.
 - De verkavelaar is verantwoordelijk voor eventuele uitbreidingen van de riolering en dient te voorzien in een wachtaansluiting voor de aansluiting DWA. De verkavelaar staat in voor de kosten.
 - Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn;
 - Op het moment van de realisering van de verkaveling dienen de meest recente wetgevingen en verordeningen gerespecteerd te worden;
 - De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder FLUVIUS voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn verkrijgbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) www.fluvius.be.
 - De verkavelaar dient te voldoen aan alle voorwaarden opgelegd door Fluvius, Wyre, De Watergroep, Proximus en Aquafin en alle andere ontvangen adviezen.
 - De verkavelaar dient de kostprijs voor de hydraulische screening te betalen, overeenkomstig het gemeentelijk reglement d.d. 05-10-2009.
 - Verplichte aanplant van een haag langsheen de perceelsgrenzen (uitgezonderd toegang tot de percelen en in de 5m zone van de waterloop) ter bevordering van de grondwateropname.
 - Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.
 - De woning moet met de vloerpas van de benedenverdieping minimaal 25 cm hoger worden ingeplant dan het peil van de voorliggende weg, zijnde op 41,79 m TAW.
 - Het bestaande maaiveld rondom de woning dient behouden te blijven.
 - Het terras moet worden aangelegd op maaiveldniveau, niet op vloerpasniveau.
 - Een inpandige garage is niet toegelaten.
 - Er moet een wadi worden voorzien in de achtertuin met een minimaal compenserend buffervolume van minimaal 51 m³.
 - De breedte van de woning wordt beperkt tot maximaal 11 meter, zodat aan weerszijden een zijtuinstrook van minstens 4 meter ontstaat.
 - Er wordt geen bijkomende verharding toegelaten dan op plan staat ingetekend, m.u.v. een toegangspad naar de voordeur.
 - Verplichte voorziening van een inpandige fietsenberging binnen het hoofdvolume van de woning.
 - Orijzicht vanaf het eigen terrein moet gegarandeerd worden.
 - Parkeerplaatsen moeten voorzien worden conform de Visienota Kernversterking van de gemeente.
 - Wijzigingen aan het reliëf zijn enkel toegestaan ter hoogte van het bouwvlak en in de achteruitbouwstrook, en enkel om toegang te verlenen tot de inpandige fietsenberging en de inkom van de woning en dit d.m.v. een hellend pad op palen of een korte trappen.

De loten kunnen slechts vervreemd en/of bebouwd worden nadat

- alle kosten en voorwaarden voor de nutsmaatschappijen voldaan zijn
- de kosten van de gemeente Kortenberg betaald zijn
- de perceelshoeken gematerialiseerd zijn
- het hydraulisch advies van Aquafin betaald is
- de wachtaansluiting voor DWA is voorzien.

Nadat voldaan is aan deze voorwaarden en lasten levert het college van burgemeester en schepenen een attest af dat de kavels mogen vervreemd en/of bebouwd worden.

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

Dossiernummer intern: OMV_V_ME_2025_06

Omgevingsloket nr : OMV_2025047958

BIJLAGE I – AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN TER VERVANGING VAN DE VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

HOOFDGEBOUW

Bouwlagen	2 woonlagen, eventueel derde woonlaag binnen gabarit van een hellend dak met hellingsgraad tussen 25° - 45°
Maximale bouwdiepte	12m
Maximale breedte	11m
Maximale kroonlijsthoogte	6m bij hellend dak en 6m50 bij plat dak (de kroonlijsthoogte wordt gemeten ter hoogte van het natuurlijke maaiveld en centraal van de bouwlijn, aangezien de vloerplas op minstens 57cm boven het natuurlijke maaiveld moet worden voorzien dient men hier extra bewust te zijn van de gevolgen voor indeling van de woning en bouwlagen)
Dakuitvoering	zadeldak met nok parallel op voorliggende weg hellingsgraad tussen 25° en 45° of plat dak
Bestemming	ééngezinswoning
Kelder	niet toegestaan
Inpandige garage	niet toegestaan
Inpandige fietsenberging	verplicht

ACHTERUITBOUWSTROOK

Verharding	enkel in waterdoorlatende materialen
------------	--------------------------------------

ZIJTUINSTROOK

Constructies	niet toegelaten
--------------	-----------------

ACHTERTUINSTROOK

Verhardingen	maximale oppervlakte 33 m ² aansluitend aan de achtergevel in waterdoorlatende materialen op maaiveldniveau en niet op vloerplasniveau
Constructies en zwembaden	niet toegelaten

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Materiaal	verplicht levende hagen al dan niet in combinatie met gewone afsluitingen met palen en draad (zonder betonplaat) – niet ter hoogte van de perceelstoegangen en binnen de 5m afstand van de Gansheideloop.
-----------	---

De toekomstige bouwheer wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat op het perceel zeer strikte verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn. Deze voorschriften bevatten bindende bepalingen die de mogelijkheden tot bebouwing, inrichting en gebruik van het perceel kunnen beperken. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer om zich vóór het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag grondig te informeren over

de geldende voorschriften en deze in acht te nemen bij het opmaken van de bouwplannen.

Dossiernummer intern: OMV_V_ME_2025_06
Omgevingsloket nr : OMV_2025047958

BIJLAGE II - ADVIEZEN

DIENST MOBILITEIT

Mobiliteitsadvies Gansheidestraat gelegen tussen nr. 10 en 14 - OMV_2025047958

Onderstaand advies werd opgesteld aan de hand van een toetsing aan de verschillende beleidsplannen en mobiliteitsvisies van de gemeente Kortenberg (mobiliteitsplan, parkeerbeleidsplan, omgevingsanalyse, visienota kernversterking) en rekening houdend met de huidige en toekomstige lokale verkeerssituatie (parkeerdruk, inrichting publieke ruimte).

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verkavelen van een grond voor een ééngezinswoning in open bebouwing.

BEREIKBAARHEID

VOETGANGERS: TRAGE WEGEN NETWERK EN VOETGANGERSVOORZIENINGEN

Er loopt voetweg 31 langs de zuidwestelijke zijde van het projectgebied.

Er is geen voetpad aanwezig aan de straatzijde van het project.

Aan de overzijde van de straat is er een voetpad gelegen. Het voetpad is uitgevoerd in betonstraatstenen, is in goede en gebruikte staat en heeft een breedte van 1,25m.

FIETSERS: FIETSROUTENETWERK EN FIETSSTRAAT

Er loopt een Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk op 250m van het project.

Er loopt geen fietspad langs het project

De Gansheidestraat ligt niet in een fietsstraatzone.

SCHOOLSTRAAT/ SCHOOLOMGEVING

De Gansheidestraat is geen schoolstraat.

OPENBAAR VERVOER

Er bevindt zich een treinstation op 2 km.

Er bevindt zich een bushalte in de Dorpsstraat op 350 meter van de ontwikkeling dewelke wordt bediend door de buslijnen 91, 521 en 530.

STRAAT: SNELHEID, VOORRANG EN INRICHTING

De Gansheidestraat is een doodlopende lokale weg type III.
De Gansheidestraat is een bochtige weg voor tweerichtingsverkeer.
De weg is zeer smal.
De rijweg is uitgevoerd in betonstraatstenen, is in goede staat, wordt begrensd door verhoogde boordstenen en heeft een breedte van 2,75m.
Een snelheidsregime van 50 km/u is van toepassing.
Er geldt geen voorrangsregime van plaatselijk verkeer.
Er geldt geen tonnagebeperking.

ATTRACTIEPOLEN

De verkaveling is gelegen op

- ➔ 850m van een kleuterschool
- ➔ 1km van een lagere school
- ➔ 1km van het dorpscentrum van Meerbeek met een kerk en een begraafplaats

MOBILITEITSIMPACT EN ADVIES OP ONTWERP

VERKEERSGENERATIE

Binnen de verkaveling wordt 1 ééngezinswoning gebouwd. De verkeersgeneratie door de bewoners en bezoekers is beperkt waardoor de parkeerdruk en mobiliteitsimpact van de projectontwikkeling op de omgeving verwaarloosbaar is.

VEILIGHEID EN ZICHTBAARHEID IN- EN UITRIT

De woning is ingeplant op 6m vanaf de rooilijn.

Indien het terrein wordt afgesloten moet er rekening gehouden worden met het soort afsluiting dat gebruikt wordt. De hoogte en het type van de afsluiting kan de zichtbaarheid op aankomende fietsers en voetgangers verminderen en conflicten creëren.

Wij volgen hier het advies van Vademecum Fietsvoorzieningen: “Als algemeen uitgangspunt geldt dat het oprijzicht vanop het eigen terrein moet gerealiseerd worden, door bijvoorbeeld de hoogte van de beplanting of aanwezige muurtjes te beperken.” (Agentschap Wegen en Verkeer & FIETSBERAAD Vlaanderen, 2022)

PARKEREN

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is niet vermeld.

De richtlijnen volgens de Visienota Kernversterking Kortenberg betreffende parkeren voor ééngezinswoningen zijn vastgesteld als volgt: 1 autoparkeerplaats per woning en 1 fietsparkeerplaats van 1,95x0,75m per hoofdkussen op het perceel of op 150m.

Bij uitvoering dienen deze richtlijnen te worden gevolgd.

CONCLUSIE

Gunstig advies mits:

- het garanderen van het oprijzicht vanop het eigen terrein;
- het voorzien van het aantal parkeerplaatsen volgens de Visienota Kernversterking

PROXIMUS

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

DE WATERGROEP

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

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

WYRE

Ref.: 25143520

Aansluitbaar Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

[Aanpassingswerken | wyre](#)

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

**Rapport Rioleringsadvies
Kortenberg**

Addendum Gansheidestraat 10
P25004895 – P24002467

Landmeter/verkavelaar:
Quadrant Studie- en Landmeetburo
Dorpsstraat 202
3078 Kortenberg
+32 2 757 09 00
info@quadrant.be

Contact adviesinstantie:
advies@aquafin.be



Addendum dd. 3/06/2025 – P25004895

Eerder werd voorgaand advies verleend op voorliggend dossier. Dit addendum behandelt de nieuwe vergunningsaanvraag met OMV-referentie 2025047958 PIV 1. Dit addendum dient steeds met voorgaand advies gelezen te worden.

De nieuwe aanvraag komt voor grote delen overeen met voorgaand advies. Er wordt bijkomend achteraan het perceel een glooiing voorzien, waarin het ingenomen overstromingsvolume gecompenseerd wordt. Er is een nota toegevoegd waarin het ingenomen overstromingsvolume geraamd wordt op 46m³, en het compensatievolume op 51m³. Er wordt meer volume bijkomend voorzien dan ingenomen. De berekende volumes zijn realistisch, bij eigen raming wordt circa 45,6m³ ingenomen overstromingsvolume en 57m³ compensatievolume voorzien. Het ingenomen volume voor overstromingswater bij een regenbui die statistisch eenmaal om de duizend jaar voorkomt bij toekomstig klimaat wordt gecompenseerd.

De voorziene wadi of glooiing is voorzien met het oog op compensatie van ingenomen overstromingsvolume. Bij een latere omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient volgens de voorwaarden van de gewestelijke hemelwaterverordening ook een (bijkomende) infiltratievoorziening geplaatst te worden. De vergunningverlenende overheid kan ervoor kiezen om het overschot aan voorzien volume te gebruiken voor de omgevingsvergunning voor de constructies. Dit wordt best reeds in deze vergunning bepaald. Het voorzien van een bijkomende infiltratievoorziening vermijdt het regelmatig nat staan de tuin. De latere infiltratievoorziening kan in de nu voorziene wadi voorzien worden, zolang de bodem maximaal 50cm onder nu voorziene maaiveld komt, en zich duidelijk boven de gemeten grondwaterstand bevindt.

Conclusie van het addendum

Het dossier kan **gunstig** geadviseerd worden.

- Het is aangewezen reeds in deze vergunning te bepalen of het overschot aan gecompenseerd volume voor water gebruikt kan worden voor de vereisten van de hemelwaterverordening voor de latere omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

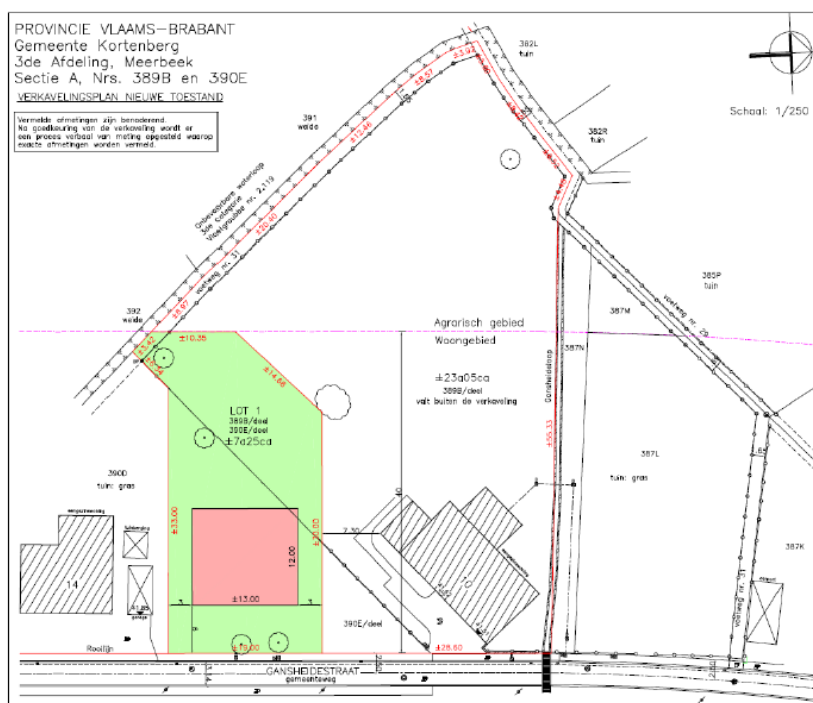
Er dient voldaan te zijn aan volgende algemene voorwaarden:

- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de Gewestelijke hemelwaterverordening.
- De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
- De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/de vigerende wetgeving.

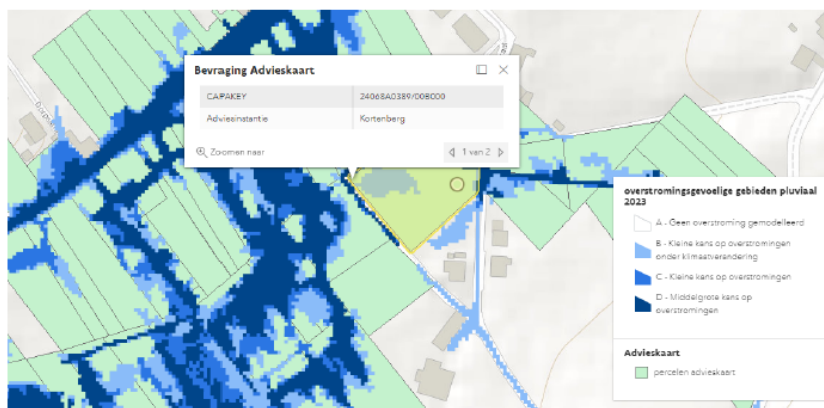
1. Situering project

In het kader van een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Gansheidestraat 10 te Kortenberg, geeft Aquafin een rioleringsadvies.

Het project betreft een verkaveling waarbij een nieuw lot gecreëerd wordt. Lot 1 is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning. De resterende grond valt buiten de verkaveling en wordt toegevoegd aan perceel 389B.



De projectzone is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water. Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder, de gemeente Kortenberg, en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.



Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het centraal gebied.

2. Motivatie van het advies

2.1 Algemeen

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (RWA) moeten op perceelsniveau volledig gescheiden ingezameld worden en apart tot aan de rioollijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op een vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.

Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

2.2 Droogweerafvoer

In de gemeente Kortenberg worden geen septische putten toegestaan tenzij omwille van technische redenen. Er is in dit geval geen reden om van de standaard af te wijken

2.3 Regenweerafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein

Verhardingen dienen beperkt te worden en zoveel als mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen en/of af te wateren naar groenzones rondom op eigen terrein. Een waterdoorlatende verharding moet voorzien zijn van een waterdoorlatende fundering en onderfundering en dient vlak (helling < 2%) aangelegd te worden zodat het regenwater niet meteen afstroomt, maar de tijd krijgt om te infiltreren. Er mag geen wateroverlast ontstaan ter hoogte van de openbare weg of de aanpalende percelen ten gevolge van afstromend hemelwater. De onverharde zone dient minimaal 25% te bedragen van de afwaterende verharde oppervlakte.

Volgens de nieuwe GSV moet de infiltratievoorziening bovengronds zijn. Voor de plaatsing van een ondergrondse voorziening dient een gemotiveerde afwijking aangevraagd te worden. Voorbeelden van (ondiepe) bovengrondse infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

De nieuwe woning zal ook moeten voldoen aan de nieuwe Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die van kracht is sinds 1 januari 2024. Deze verordening legt op dat al het hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt niet mag afgevoerd worden, maar dient te infiltreren op het eigen terrein.

3. Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gescheiden rioolstelsel aanwezig in de Gansheidestraat. De vuilwaterleiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 250 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 0,90 m-mv of ca. 40,32 m-TAW ter hoogte van lot 1. De exacte ligging van de riolering dient ter plaatse nagegaan te worden.



Opgemaakt door Amber Bruynseels

P24002467

11/04/2024

3.1 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in centraal gebied. De afvalwaterleiding dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterleiding ter hoogte van het perceel, via de kortst mogelijke weg.

De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.

3.2 Aansluiting RWA

De overloop van de hemelwaterafvoer dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSV (Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

Conclusie van het advies

Het dossier kan gunstig geadviseerd worden.

Er dient voldaan te zijn aan volgende algemene voorwaarden:

- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegnis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater én aan de Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijpt hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. Uitzonderingen worden enkel toegelaten indien hiervoor een hydraulische nota wordt aangeleverd. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
- De aansluiting dient te gebeuren op een standaarddiepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hierop kunnen worden toegestaan wanneer dit noodzakelijk is en deze noodzaak wordt aangetoond.
- De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250 en de algemene wijzigingen en aanvullingen van Aquafin aan het standaardbestek 250 of verkavelingsreglement (indien reeds goedgekeurd).
- In verband met administratieve bepalingen wordt verwezen naar het verkavelingsreglement van de rioolbeheerder.
- Inplanting van de huisaansluitputjes dient te gebeuren volgens de gemeentelijke bouwcode/de vigerende wetgeving.



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

B.V.
QUADRANT STUDIE - en LANDMEETBURO
Dorpsstraat 202
3078 Kortenberg

Leuven, 06-06-2025

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
6/05/2025	OMV-2025047958	5000099892	Schollaert Youri
			+32 92635296
			youri.schollaert@fluvius.be

Uw aanvraag tot voorwaarden
Project: Gansheidestraat 10 te Kortenberg
Kadastrale ligging: 3de Afd., Sectie A, Nrs. 389B en 390E
Nummer projectaanvraag: 5000099892

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Fluvius System Operator cv
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Merelbeke-Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674

1/1

www.fluvius.be

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.