

Dossiernummer intern: OMV\_V\_KO\_2024\_15  
Omgevingsloket nr : OMV\_2024131043

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

De aanvraag ingediend door mevrouw Anna Vannerem, met als contactadres Hofstraat 97 te 3070 Kortenberg, werd per beveiligde zending verzonden op 1 oktober 2024. Deze aanvraag werd ontvangen op 1 oktober 2024 en vervolledigd op 23 oktober 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 november 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te 3070 Kortenberg, Beekstraat 30 en kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nr. 474S3.

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**

#### **Beknopte beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag betreft een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond met het oogpunt op de creatie van één nieuw bouwlot.

#### **Planologische situering**

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

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of 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;

Handhavingsreglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering;

Gemeentelijk reglement d.d. 05-10-2009 betreffende het verlenen van hydraulisch advies bij grote projecten;

#### 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 Kortenberg: visie en ontwerp onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan gemeente Kortenberg: 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 30 november 2024 tot en met 29 december 2024.

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 het 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 gemeente Kortenberg	Voorwaardelijk gunstig
Dienst grondgebieds zaken gemeente Kortenberg	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**

Er zijn geen gekende vergunningen die afgeleverd werden op het perceel.

#### **Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project**

Het doelperceel is gelegen langs de Beekstraat in hoofdgemeente Kortenberg, nabij het kruispunt met de Kloosterstraat. Het perceel grenst aan de verkaveling Wipstraat, maar maakt er zelf geen deel van uit. Het perceel kent bebouwing aan de noordzijde, met ontsluiting op de Beekstraat. Aan de overzijde van de straat

bevindt zich het gemeentelijk ontmoetingscentrum Berkenhof. De Beekstraat is een recent heraangelegde straat van beperkte lengte, met voetpaden aan weerszijden van de rijbaan. De straat wordt gekenmerkt door bebouwing in verscheidene typologieën. De bebouwing in direct omtrek van de woning bestaat in hoofdzaak uit ééngezinswoningen van het bungalowtype, zijnde open éénlaagse woningen. Echter laat de verkaveling, waaronder de meeste van deze woningen vallen, ook toe dat er met een kroonlijst van 6meter gebouwd kan worden onder hellend dak. De woningen in de Wipstraat, die grenst aan de achterzijde van het perceel, kennen een gelijke bouwstijl. Het perceel is gelegen in directe nabijheid van de kerk en het administratieve centrum van de hoofdgemeente en aldus op wandelafstand van de aldaar gelegen voorzieningen en ontsluitingen via de gewestweg N2, de Leuvensesteenweg, richting Brussel en Leuven. Langsheen de kerk en het ontmoetingscentrum Berkenhof bevindt zich een openbare parking. Er is een bushalte aan de overzijde van straat. Het treinstation van Kortenberg bevindt zich op een kilometer afstand.

De aanvraag heeft betrekking op de opsplitsing van het reeds bebouwde doelperceel in twee kavels om zo een nieuw bouwlot te kunnen creëren. Op heden is het perceel uitsluitend gericht naar de Beekstraat en dit in afwijking tot de omliggende percelen die de thans gevraagde opdeling reeds decennia geleden hebben doorgevoerd. Het doelperceel is atypisch omsloten door de verkaveling Wipstraat zonder hier zelf deel van uit te maken. Het perceel kent een lichte daling richting de Beekstraat.

Het huidige perceel heeft een oppervlakte van 10a04ca. Het perceel wordt nagenoeg centraal in twee gedeeld zodat een nieuw bouwlot aan de Wipstraat ontstaat. Het nieuwe bouwlot krijgt een oppervlakte van 4a61ca toebemeten. Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 10m05 diep bij 12m48 breed. Er resteert een tuindiepte van 10m. Het bouwvlak wordt ingeplant op 4m96 achter de rooilijn. De zijtuinstroken hebben een minimale breedte van 3m.

### **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 bestemming van de percelen als bedoeld voor de oprichting van ééngezinswoningen is in lijn met de gewestplanvoorschriften. Het project is planologisch inpasbaar.

#### Watertoets

Het plangebied is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Dit betekent dat er bijkomende bijzondere voorwaarden inzake overstromingsvrij bouwen opgelegd kunnen worden. Er werd advies ingewonnen bij Aquafin als rioolbeheerder en bij de dienst grondgebiedzaken voor beoordeling in hoedanigheid van waterloopbeheerder. Op advies van Aquafin werd ook advies gevraagd bij de Provincie, maar die deelden mee dat zijn geen advies leverden aangezien de gemeente de waterloopbeheerder is en dus ook de verplichte advies instantie is.

#### Situatieschets

De dienst Omgeving vraagt advies aan de dienst Grondgebiedzaken in haar hoedanigheid als waterloopbeheerder met betrekking tot een verkavelingsaanvraag voor Project OMV\_2024131043 Kortenberg Wipstraat.

Het perceel ligt gedeeltelijk in overstromingsgevoelig gebied, zoals blijkt uit de pluviale overstromingskaarten. De overstromingsdiepte bedraagt maximaal 0,45 m, wat overeenkomt met een overstromingspeil van 44,05 m TAW.

Gezien deze ligging en het risico op wateroverlast, hanteren wij als waterloopbeheerder de principes van waterveilig bouwen en compenserende maatregelen. Dit advies is gunstig onder voorwaarden.

#### Advies: gunstig onder voorwaarden

##### 1. Toepasselijke regelgeving

De toekomstige omgevingsvergunning moet voldoen aan:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH), besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 (Belgisch Staatsblad 21 juni 2023).
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSVH), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023 (Belgisch Staatsblad 4 december 2023).

## 2. Waterveilig bouwen

Om wateroverlast te beperken en de impact op het waterbeheersysteem te minimaliseren, gelden volgende voorwaarden:

- Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping van de nieuwbouw moet minimaal op 44,35 mTAW worden gelegd (overstromingspeil + 0,30 m veiligheidsmarge).
- Alle hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten voorzien worden van terugslagkleppen om insijpeling of terugstroming van water te voorkomen.
- Ondergrondse constructies (bv. kelders) zijn niet toegestaan, gezien de overstromingsgevoeligheid van het perceel.

## 3. Compenserende maatregelen

Indien de nieuwbouw binnen het overstromingsgevoelige gebied wordt ingeplant, moet dit gecompenseerd worden via een waterveilig bouwconcept of door bergingscapaciteit te voorzien:

- Overstroombare bouwmethode
  - De woning mag geen ruimte innemen voor overstromingswater tot 44,05 mTAW. Dit kan door:
    - Bouwen op kolommen of palen, of
    - Voorzien van een overstroombare ruimte op maaiveldniveau, die gravitair kan leeglopen en onderhouden kan worden.
  - Er moeten openingen in de gevels voorzien worden om het water vrij in en uit te laten stromen. Hiervoor dienen minimaal 6 openingen van 15 cm hoog en 30 cm breed te worden geïntegreerd.
  - Deze openingen moeten correct aangeduid worden op de bouwplannen, grondplannen, snedes en gevelaanzichten.
- Compenserende graafwerken
  - Indien een overstroombare bouwwijze niet mogelijk is, moet natuurlijke komberging gecompenseerd worden.
  - Het te compenseren volume wordt bepaald door het bouwvolume en/of reliëfwijzigingen onder het overstromingspeil (44,05 mTAW).
  - De compensatie moet gebeuren door een afgraving op eigen terrein, boven de hoogste grondwaterstand.
  - De aanvraag moet vergezeld zijn van een inplantingsplan en reliëfplan, waarop de contouren van het overstromingsgevoelige gebied en de compensatie-afgraving aangeduid staan, inclusief een compensatieberekening.

## 4. Tuinaanleg en verhardingen

Om wateroverlast en een verstoring van de natuurlijke afwatering te vermijden, gelden volgende beperkingen:

- Ophogingen en aanvullingen in het overstromingsgevoelige gebied zijn enkel toegestaan voor noodzakelijke toegangen (inrit en toegangspad). Het volume moet gecompenseerd worden.
- Ophogingen voor parkeerplaatsen, terrassen of andere verhardingen zijn niet toegestaan. Een terras kan enkel mits een overstroombare constructie op palen of kolommen.
- Vrijstaande bijgebouwen (bv. tuinhuisen, bergingen, garages) en zwembaden zijn niet toegestaan in het overstromingsgevoelige gebied.
- Afsluitingen dienen doorstroombaar te zijn. Volledige afsluitingen met een dwarsplaat op maaiveldhoogte zijn niet toegestaan.

## Conclusie

De dienst Grondgebiedszaken verleent als waterloopbeheerder een gunstig advies onder voorwaarden. Het dossier dient rekening te houden met de voorgestelde waterbeheersmaatregelen en de geldende regelgeving. Enkel indien alle voorwaarden correct worden geïntegreerd in de omgevingsaanvraag, kan de vergunning zonder risico voor wateroverlast worden verleend.

## Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

De gemeenteraad keurde in 2022 de visienota kernversterking goed. Hierin werden de gehanteerde basisvoorschriften bepaald die mede onderwerp zullen uitmaken van de stedenbouwkundige verordening die in opmaak is. De voorschriften geven een weerspiegeling van de gewenste ruimtelijke ordening binnen de gemeente. Een beantwoording aan deze voorschriften is m.a.w. een noodzakelijke voorwaarde om tot een

gunstig advies te komen. De bouwlijn mag worden afgestemd op de inplanting van de woningen op de naastgelegen kavels, zijnde een afstand van 5m tot de perceelsgrens. De bouwdiepte dient beperkt te worden om een minimale tuindiepte van 12m te bekomen. De oprichting van constructies wordt verder aan banden gelegd in de stedenbouwkundige voorschriften bij deze beslissing om zo mede te beantwoorden aan de voorschriften die opgelegd zijn door de waterbeheerder. Om meer ruimte te geven voor waterinfiltratie dienen er bouwvrije stroken van minimaal 4m te worden voorzien.

#### Mobiliteit

Het mobiliteitsaspect werd beoordeeld door de gemeentelijk mobiliteitsdienst. Het advies is gunstig met voorwaarden:

*"Gunstig advies mits:*

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

Wanneer het advies wordt opgevolgd wordt er geen significant negatieve impact verwacht op mobiliteitsvlak. Het garanderen van het oprijzicht vanop eigen terrein kan worden gerealiseerd door het beperken van de hoogte van erfafsluitingen in de achteruitbouwstrook. Er is voldoende ruimte op de percelen aanwezig voor het stallen van minstens één voertuig op eigen terrein. De aanvraag voor oprichting van de woning moet minstens één kwalitatieve, vlot bereikbare fietsstalplaats per hoofdkussen voorzien.

#### Visueel/vormelijk

Het architecturale ontwerp wordt beoordeeld in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De stedenbouwkundige voorschriften leggen de contouren vast waarbinnen architecturale vrijheden voor een persoonlijke invulling mogelijk zijn, zonder hiertoe de visuele omgeving te schaden. De woning zal zich kunnen integreren in het straatbeeld en vormt een invulling van het perceel in analogie met de naastgelegen percelen.

#### Cultuur – historisch

/

#### Reliëf

Het reliëf is op dit moment licht dalend richting de achterste perceelsgrens. Voor de beoordeling van het reliëf wordt verwezen naar de specifieke voorwaarden uit het advies van de waterloopbeheerder:

Om wateroverlast en een verstoring van de natuurlijke afwatering te vermijden, gelden volgende beperkingen:

- Ophogingen en aanvullingen in het overstromingsgevoelige gebied zijn enkel toegestaan voor noodzakelijke toegangen (inrit en toegangspad). Het volume moet gecompenseerd worden.
- Ophogingen voor parkeerplaatsen, terrassen of andere verhardingen zijn niet toegestaan. Een terras kan enkel mits een overstroombare constructie op palen of kolommen.

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er werden geen bezwaren ontvangen. Er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat de realisatie van deze verkaveling niet leidt tot significante hinderaspecten en het beperken van het gebruikersgenot van de aanpalende bewoners en eigenaars.

#### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende regelgeving en de goede ruimtelijke ordening mits volgende voorwaarden worden opgevolgd:

- De bouwlijn dient op 5m voorzien te worden.
- Het bouwvlak dient in diepte beperkt te worden tot 8m zodat een tuindiepte van minstens 12 meter resteert over de volledige breedte van de achtertuin.
- De bouwvrije zijtuinstroken dienen minstens 4m breed te zijn.

- De maximaal bebouwbare oppervlakte dient beperkt te worden tot 84m<sup>2</sup>. (zo kunnen ze de woning aan een zijde misschien verder van de perceelsgrens oprichten om een grotere aaneengesloten oppervlakte voor water te voorzien).
- Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping van de nieuwbouw moet minimaal op 44,35 mTAW worden gelegd (overstromingspeil + 0,30 m veiligheidsmarge).
- Alle hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten voorzien worden van terugslagkleppen om insijpeling of terugstroming van water te voorkomen.
- Ondergrondse constructies (bv. kelders) zijn niet toegestaan, gezien de overstromingsgevoeligheid van het perceel.

Indien de nieuwbouw binnen het overstromingsgevoelige gebied wordt ingeplant, moet dit gecompenseerd worden via een waterveilig bouwconcept of door bergingscapaciteit te voorzien:

- Overstroombare bouwmethode
  - o De woning mag geen ruimte innemen voor overstromingswater tot 44,05 mTAW. Dit kan door:
    - Bouwen op kolommen of palen, of
    - Voorzien van een overstroombare ruimte op maaiveldniveau, die gravitair kan leeglopen en onderhouden kan worden.
  - o Er moeten openingen in de gevels voorzien worden om het water vrij in en uit te laten stromen. Hiervoor dienen minimaal 6 openingen van 15 cm hoog en 30 cm breed te worden geïntegreerd.
  - o Deze openingen moeten correct aangeduid worden op de bouwplannen, grondplannen, snedes en gevelaanzichten.
- Compenserende graafwerken
  - o Indien een overstroombare bouwwijze niet mogelijk is, moet natuurlijke komberging gecompenseerd worden.
  - o Het te compenseren volume wordt bepaald door het bouwvolume en/of reliëfwijzigingen onder het overstromingspeil (44,05 mTAW).
  - o De compensatie moet gebeuren door een afgraving op eigen terrein, boven de hoogste grondwaterstand.
  - o De aanvraag moet vergezeld zijn van een inplantingsplan en reliëfplan, waarop de contouren van het overstromingsgevoelige gebied en de compensatie-afgraving aangeduid staan, inclusief een compensatieberekening.
- Ophogingen en aanvullingen in het overstromingsgevoelige gebied zijn enkel toegestaan voor noodzakelijke toegangen (inrit en toegangspad). Het volume moet gecompenseerd worden.
- Ophogingen voor parkeerplaatsen, terrassen of andere verhardingen zijn niet toegestaan. Een terras kan enkel mits een overstroombare constructie op palen of kolommen.
- Vrijstaande bijgebouwen (bv. tuinhuisen, bergingen, garages) en zwembaden zijn niet toegestaan in het overstromingsgevoelige gebied.
- Afsluitingen dienen doorstroombaar te zijn. Volledige afsluitingen met een dwarsplaat op maaiveldhoogte zijn niet toegestaan.
- Het oprijzicht vanop eigen terrein dient te worden gegarandeerd.
- Er dient minstens één autoparkeerplaats voorzien te worden op eigen terrein en minstens één fietsstalplaats per hoofdkussen.

**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 19 FEBRUARI 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.
  - De bouwlijn dient op 5m voorzien te worden.
  - Het bouwvlak dient in diepte beperkt te worden tot 10m05 zodat een tuindiepte van minstens 12 meter resteert over de volledige breedte van de achtertuin.
  - De bouwvrije zijtuinstroken dienen minstens 4m breed te zijn.
  - Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping van de nieuwbouw moet minimaal op 44,35 mTAW worden gelegd (overstromingspeil + 0,30 m veiligheidsmarge).
  - Alle hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten voorzien worden van terugslagkleppen om insijpeling of terugstroming van water te voorkomen.
  - Ondergrondse constructies (bv. kelders) zijn niet toegestaan, gezien de overstromingsgevoeligheid van het perceel.  
Indien de nieuwbouw binnen het overstromingsgevoelige gebied wordt ingeplant, moet dit gecompenseerd worden via een waterveilig bouwconcept of door bergingscapaciteit te voorzien:
  - Overstroombare bouwmethode
    - o De woning mag geen ruimte innemen voor overstromingswater tot 44,05 mTAW. Dit kan door:
      - Bouwen op kolommen of palen, of
      - Voorzien van een overstroombare ruimte op maaiveldniveau, die gravitair kan leeglopen en onderhouden kan worden.
    - o Er moeten openingen in de gevels voorzien worden om het water vrij in en uit te laten stromen. Hiervoor dienen minimaal 6 openingen van 15 cm hoog en 30 cm breed te worden geïntegreerd.
    - o Deze openingen moeten correct aangeduid worden op de bouwplannen, grondplannen, snedes en gevelaanzichten.
  - Compenserende graafwerken
    - o Indien een overstroombare bouwwijze niet mogelijk is, moet natuurlijke komberging gecompenseerd worden.
    - o Het te compenseren volume wordt bepaald door het bouwvolume en/of reliëfwijzigingen onder het overstromingspeil (44,05 mTAW).
    - o De compensatie moet gebeuren door een afgraving op eigen terrein, boven de hoogste grondwaterstand.
    - o De aanvraag moet vergezeld zijn van een inplantingsplan en reliëfplan, waarop de contouren van het overstromingsgevoelige gebied en de compensatie-afgraving aangeduid staan, inclusief een compensatieberekening.
  - Ophogingen en aanvullingen in het overstromingsgevoelige gebied zijn enkel toegestaan voor noodzakelijke toegangen (inrit en toegangspad). Het volume moet gecompenseerd worden.
  - Ophogingen voor parkeerplaatsen, terrassen of andere verhardingen zijn niet toegestaan. Een terras kan enkel mits een overstroombare constructie op palen of kolommen.
  - Vrijstaande bijgebouwen (bv. tuinhuizen, bergingen, garages) en zwembaden zijn niet toegestaan in het overstromingsgevoelige gebied.

- **Afsluitingen dienen doorstroombaar te zijn. Volledige afsluitingen met een dwarsplaat op maaiveldhoogte zijn niet toegestaan.**
- **Het oprijzigt vanop eigen terrein dient te worden gegarandeerd.**
- **Er dient voorzien te worden in minstens één autoparkeerplaats voorzien te worden op eigen terrein en minstens één fietsstalplaats per hoofdkussen.**
- **Op de perceelshoeken dienen grenspalen voorzien te worden.**
- **De verkavelaar is verantwoordelijk voor eventuele uitbreidingen van de riolering en dient te voorzien in een wachtaansluiting per perceel voor de aansluiting(en) van RWA en 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](http://www.fluvius.be).**
- **De verkavelaar dient te voldoen aan alle voorwaarden opgelegd door Fluvius, Telenet, 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.**

**De loten kunnen slechts vervreemd en/of bebouwd worden nadat**

- **voldaan is aan alle kosten en voorwaarden voor de nutsmaatschappijen**
- **het hydraulisch advies van Aquafin en de dossierkosten van de gemeente Kortenberg betaald zijn**
- **de grenspalen gematerialiseerd zijn op de perceelshoeken.**

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



**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	8m
Maximale kroonlijsthoogte	6m voor een woning met een zadeldak of 6m50 voor een woning met een plat dak gemeten vanaf het bestaande maaiveld
Dakuitvoering	zadeldak met nok parallel op voorliggende weg hellingsgraad tussen 25° en 45° of plat dak
Bestemming	ééngesinswoning
Inplanting	zoals aangegeven op het inplantingsplan
Oversteek	maximaal 0,5 meter boven het natuurlijk maaiveld

**TUINZONE**

Verhardingen	enkel strikt noodzakelijke toegangen in waterdoorlatende materialen en een terras van maximaal 24m <sup>2</sup> .
Overdekte constructies	niet toegelaten zonder het bekomen van een omgevingsvergunning
Afsluitingen	enkel levende, inheemse hagen, als dan niet gecombineerd met een open draadafsluiting (zonder dwarsplaat)

**OPGELET**

Zeer strenge beperkingen / voorwaarden naar aanleiding van de watergevoeligheid van het perceel.

**AQUAFIN**

**Rapport Rioleringsadvies**  
Kortenberg

**Advies** Beekstraat 30  
P24006744

**Verkavelaar:**  
Anna Vannerem,  
Leuvensesteenweg 235,  
3070 Kortenberg,  
vannerem.ann@gmail.com

**Landmeter:**  
Dirk Uytterhoeven,  
Hulstbergstraat 27,  
3078 Kortenberg,  
d.uytterhoeven@gmail.com

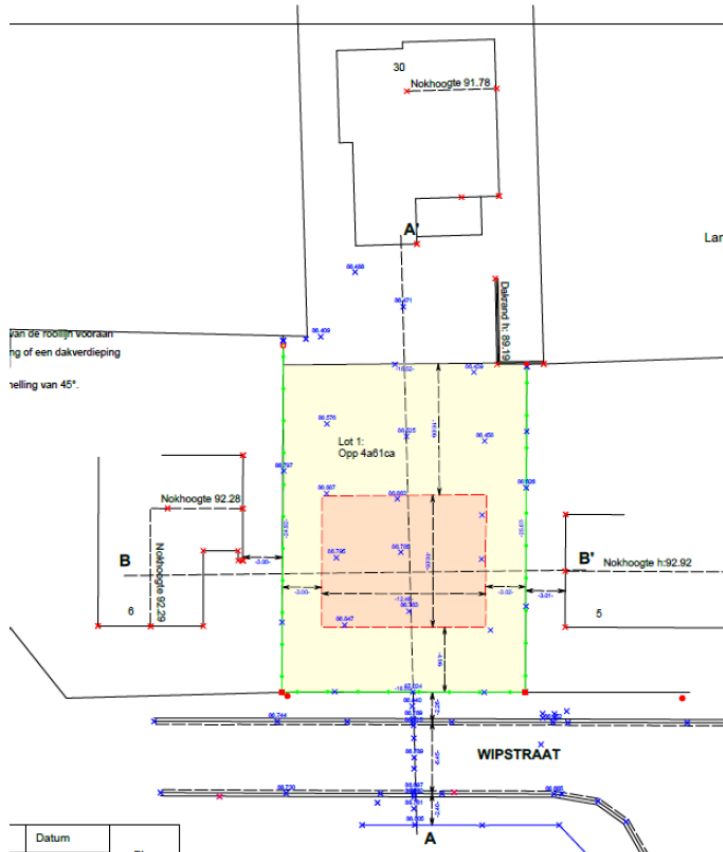
**Contact adviesinstantie:**  
advies@aquafin.be



## 1 Situering project

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

Het project betreft een verkaveling met 2 loten voor eengezinswoningen.



De projectzone is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets. Er wordt aangeraden ook advies te vragen aan Waterbeheerder provincie Vlaams Brabant.

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

Opgemaakt door Lukas Brusselmans

P2400131043

9/12/2024

## 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 rooilijn worden gebracht. Dit betekent dat enkel de afvoeren van toiletten, lavabo's en dergelijke worden aangesloten op vuilwaterleiding en dakafvoer en andere verharde oppervlaktes worden aangesloten op een aparte regenwaterleiding.

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 leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

### 2.2 Droogweerafvoer

Er mag geen septische put voorzien worden.

### 2.3 Hemelwaterafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

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

Volgens de nieuwe GSV moet de infiltratievoorziening bovengronds zijn. Voor de plaatsing van een ondergrondse voorziening moet een uitzondering aangevraagd worden. Voorbeelden van (ondiepe) bovengrondse infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op [www.blauwgroenvlaanderen.be](http://www.blauwgroenvlaanderen.be).

## 3 Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Ter hoogte van het project is in de bestaande situatie een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De DWA-leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 500 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1,87 m-mv of ca. 42,13 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De RWA-leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 1000 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 0,69 m-mv of ca. 42,58 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting. De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.

In de bestaande toestand is er (vermoedelijk) geen huis- of wachtaansluiting aanwezig. Indien bij uitvoering van het project blijkt dat er een aansluiting voorzien is dient deze te worden hergebruikt.

Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het regenwater op eigen terrein te infiltreren.

### 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. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

### 3.2 Aansluiting RWA

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

## 4 Conclusie van het advies

Het dossier kan aanvaard worden mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater) Vlaams-Brabant mag de overloop van de regenwaterleiding niet naar de openbare riolering afwateren en dient het op eigen terrein te infiltreren.
- De diameter van de afvalwateraansluiting moet minimaal 125 mm en maximaal 200 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.
- Indien bebouwing door de waterbeheerder (ikv de watertoets) hier wordt toegestaan, dient men waterveilig te bouwen en dient men het ingenomen volume te compenseren. Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied, dient de beschikbare ruimte voor water ten allen tijde bewaard te blijven.
- In uitvoering van de watertoets dient de gemeente als waterbeheerder een advies voor waterbeheer op te maken. Er wordt geadviseerd ook vrijblijvend advies te vragen aan waterbeheerder provincie Vlaams Brabant.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- De zone is gelegen in 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 (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
- 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 leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegenis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening 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.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m<sup>3</sup>/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op [www.blauwgroenvlaanderen.be](http://www.blauwgroenvlaanderen.be)



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van  
de gemeente Kortenberg  
De Walsplein 30  
3070 KORTENBERG

Leuven, 10-12-2024

Uw bericht van  
20/11/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024131043

Ons kenmerk  
5000085718

Contactpersoon  
Schollaert Youri  
+32 92635296  
youri.schollaert@fluvius.be

**Aanvraag tot offerte door mevrouw Anna Vannerem**  
**Project: Beekstraat 30 - Wipstraat te Kortenberg**  
**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie B, Nr. 474 S3**  
**Nummer projectaanvraag: 5000085718**

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van mevrouw Anna Vannerem voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 9 januari 2025.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2024131043

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door mevrouw Anna Vannerem werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, 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 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](http://www.fluvius.be)



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Mevrouw  
Anna Vannerem  
Hofstraat 97  
3070 Kortenberg

Leuven, 10-12-2024

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon
20/11/2024	OMV-2024131043	5000085718	Schollaert Youri +32 92635296 youri.schollaert@fluvius.be

**Uw aanvraag tot offerte**

**Project: Beekstraat 30 - Wipstraat te Kortenberg**  
**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie B, Nr. 474 S3**  
**Nummer projectaanvraag: 5000085718**

Geachte mevrouw

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 dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

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

1/3

[www.fluvius.be](http://www.fluvius.be)

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	263,45	55,32	318,77
<b>Eindtotaal</b>		<b>263,45</b>	<b>55,32</b>	<b>318,77</b>

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

**Verdere verloop van de procedure:**

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

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

**Voor akkoord:**

**De opdrachtgever**

**Datum:**

..... / ..... / .....

**Handtekening:**

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**

Bijlage(n):

- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Fluvius System Operator cvba  
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle  
T: 078 35 35 34

2/3

[www.fluvius.be](http://www.fluvius.be)



Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000085718, Project Beekstraat 30 - Wipstraat te Kortenberg

### Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

#### Beschikbare gegevens:

Bedrijf / organisatie:

**Mevrouw**

Voornaam en naam:

**Anna Vannerem**

Straat en huisnummer:

Postcode en gemeente:

**3070 Kortenberg**

Telefoon:

GSM:

E-mail:

btw- of ondernemingsnummer:

#### Eventuele aanpassingen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## **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

*Gedeeltelijk 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](http://www.dewatergroep.be)

## **WYRE**

Ref.: 25172220

### 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 apparaat 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 Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

## **DIENST WATERLOPEN – PROVINCIE VLAAMS BRABANT**

Geachte,

Op 1 januari 2023 trad het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 in voege (wijzigingen watertoetsbesluit en goedkeuring informatieplicht). Volgens de bepalingen van dit besluit moet de advieskaart watertoets geraadpleegd worden. De advieskaart geeft eenduidig en op perceelniveau aan of en aan welke instanties advies moet gevraagd worden in kader van de watertoets. Volgens deze kaart is de provincie Vlaams-Brabant niet de adviesinstantie. Dit is Kortenberg.

Met vriendelijke groeten

Namens de deputatie

Stijn Coppens

diensthooft waterlopen

## 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 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.

Handtekening(en)