

Dossiernummer: O.V.2024/16

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

Projectnummer omgevingsloket: OMV_2024150904

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Rudy Hemmerijckx, Kaaistraat 35 te 1760 Roosdaal en Eddy Hemmerijckx, Panoramastaart 6 te 1750 Lennik ontvangen. De aanvraag werd ontvangen op 4 december 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen: Kaaistraat ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 30/2 C, (afd. 1) sectie A 162 S2, (afd. 1) sectie A 162 Z2, (afd. 1) sectie A 162 W2 en (afd. 1) sectie A 162 V2.

Het betreft een aanvraag tot **1 nieuwe kavel voor een bebouwing in open verband**.

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

De aanvraag omvat: Verkaveling - Gewone procedure

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 2 april 2025.

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

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

DEEL 1: WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Beknopte beschrijving van de aanvraag

aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor 1 nieuwe kavel voor een bebouwing in open verband.

Wetgeving en reglementering

- het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
- het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse
- de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Planologische context

Gewestplannen

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met bestemming woongebied met landelijke karakter.

Woongebied

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

Woongebied met landelijk karakter

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bijzondere plannen van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een definitief goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een definitief goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Rooilijnplannen

Het rooilijnplan 575.609 is van toepassing.

Vergunningscontext

Perceelnummer : (afd. 1) sectie A 162 S2

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- op 15 mei 1969 werd een milieuvergunning (M3/1969-024) voor een gastank bij een woning afgeleverd.
- op 17 oktober 1994 werd een stedenbouwkundige vergunning (B.1A.1994/138) voor het oprichten van een voorlopige houten garage naast een bestaande garage afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Perceelnummer : (afd. 1) sectie A 162 V2

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- op 15 mei 1969 werd een milieuvergunning (M3/1969-024) voor een gastank bij een woning afgeleverd.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.



De inrichting is niet gelegen in een grondwaterbeschermingszone of grondwaterwingebied.

De inrichting is volgens de kaart met overstromingsgevoelige gebieden niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Volgens de recente kaarten met overstromingsgevoelige gebieden (2023) vallen de percelen van de aanvraag binnen het pluviaal, maar niet het fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Om die reden worden geen constructies (vb. carport of garage) toegelaten in de rechter bouwvrije strook.

Stedenbouwkundige verordeningen

Hemelwaterverordening

Niet van toepassing. De eigenlijke aftoetsing gebeurt bij de behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag betreffende stedenbouwkundige handelingen.

Toegankelijkheidsverordening, van kracht sinds 1 maart 2010, gewijzigd door de Vlaamse Regering op 18 februari 2011

Niet van toepassing. De eigenlijke aftoetsing gebeurt bij de behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag betreffende stedenbouwkundige handelingen.

Stikstofdecreet

Een impactscoreberekening in het kader van het decreet over de programmatische aanpak stikstof werd toegevoegd aan de aanvraag. De aanvraag werd afgetoetst aan het decreet over de programmatische aanpak stikstof. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' ligt op 3032 meter.

De voertuigbewegingen van lichte voertuigen dienen in rekening te worden gebracht en afgetoetst worden aan het decreet over de programmatische aanpak stikstof door middel van de VITO-studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (referentie: 2024/EI/R/3195).

Het aantal vervoersbewegingen van een ééngezinswoning wordt bepaald als volgt:

$2 \text{ vervoersbewegingen/dag} \times 4 \text{ personen} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 2.920 \text{ vervoersbewegingen/jaar}$. De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen (hieronder vallen personenwagens, bestelwagens, moto's en mopeds) per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

De 2920 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor een ééngezinswoning, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

De voertuigbewegingen van zware voertuigen en emissies van stationaire bronnen tijdens de aanlegfase dient in rekening te worden gebracht en afgetoetst worden aan het decreet over de programmatische aanpak stikstof door middel van de VITO-studies 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer' (referentie: 2024/EI/R/3195) en 'Emissies in de aanlegfase en de minimis-normen: een analytische benadering' (referentie: 2024/EI/R/3206).

Op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de NOx- emissies voor de bouw van een ééngezinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOx/jaar. Aan de hand van de VITO-tabel voor de aanlegfase komen we met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een jaarlijkse emissie van 76 kg NOx uit op een afstand van 150 m. Deze afstand is volgens de tabel de afstand tot het habitatype met een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) opdat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde.



Aangezien we werken met worst-case-aannames, kunnen we stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 150 meter tot de grens van het dichtsbijgelegen habitatrictlijngebied.

In het TNO-rapport wordt voor het bepalen van de NO_x-emissies van de bouw van een woning ook rekening gehouden met de aanvoer van materiaal e.d., maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de locatie van de aanvoerroute. Er kan echter uitgesloten worden dat door de locatie van de aanvoerroute de impactscore alsnog hoger dan 1% zou kunnen zijn. Op basis van de VITO-tabel voor de aanlegfase wordt een jaarlijkse emissie van 95 kg NO_x weergegeven bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 150 m. De worst-case-emissies voor het bouwen van een eengezinswoning bedragen dus slechts 80% van de waarde uit de VITO-tabel voor de aanlegfase. Het aantal jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen waarmee de drempelwaarde van 1% niet kan worden overschreden, kan bepaald worden met de VITO-tabel voor verkeer bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m. Dit aantal bedraagt 9.000 jaarlijkse verkeersbewegingen. 20% hiervan komt op 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen voor zware voertuigen. Hiervan kunnen we aannemen dat het vrachtwagenverkeer voor het bouwen van een ééngesinswoning ruim onder 1.800 jaarlijkse verkeersbewegingen van zware voertuigen zal zitten. Bijgevolg zal voor de bouw van een woning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied de combinatie van de emissies van de aanlegfase met een worst-case-locatie van de aanvoerroute, niet tot een impactscore van meer dan 1% leiden.

Op basis van bovenstaande motivering werd aangetoond dat de impactscore van de bouw van een ééngesinswoning op meer dan 150 m van Habitatrictlijngebied niet meer dan 1% bedraagt.

Op basis van deze aftoetsing kan geoordeeld worden dat de impactscore zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de exploitatiefase minder dan 1% bedraagt. Een passende beoordeling is niet vereist.

Rioleringsstoets

In toepassing van het artikel 4.3.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat het project niet moet beoordeeld worden op vlak van rioleringsstoets. De aanvraag ligt immers binnen de zonering van centraal gebied.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen en verkavelen in de gemeente Roosdaal

De aanvraag voldoet grotendeels aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen en verkavelen in de gemeente Roosdaal, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Roosdaal in zitting van 24 juni 2010, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 16 september 2010, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8 oktober 2010. Er wordt een afwijking voorzien op volgend voorschrift: Daken zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25° en 45° afwaarts tot op de buitenmuren die volledig eigendom van de bouwheer moeten zijn.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten

Het project valt onder de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 30 november 2023.

In toepassing van artikel 6 wordt de financiële last vastgelegd op 2500 euro per bijkomende woongelegenheden. Het totaalbedrag van 2.500 euro moet binnen de 3 maand na het definitief verkrijgen van de omgevingsvergunning gestort worden op het rekeningnummer van het lokaal bestuur Roosdaal. Een afzonderlijke factuur met betalingsgegevens zal verzonden worden.



Externe adviezen

In overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden volgende adviezen ingewonnen:

- door De Watergroep werd op 8 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

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

- door Fluvius System Operator, fusering van Infrax en Eandis, werd op 5 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door Consoorten Hemmerijckx 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 of op eenvoudig verzoek aanvragen.

- door Wyre werd op 14 januari 2025 een gunstig advies uitgebracht
- door Proximus werd op 15 januari 2025 een gunstig advies uitgebracht

Advies gemeentelijke commissie voor de ruimtelijke ordening of intern advies

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

DEEL 2: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Openbaar onderzoek

Volgens artikels 16 tot 23 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 26 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd er een openbaar onderzoek georganiseerd, door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 13 januari 2025 tot 11 februari 2025.

Uit het proces-verbaal van openbaar onderzoek van 12 februari 2025 blijkt dat 0 mondelinge, 0 schriftelijke en 0 digitale opmerkingen of bezwaren werden ingediend

Beschrijving van de omgeving en project

De Kaaistraat is een gemeenteweg van de deelgemeente Pamel. Door de aanwezige bebouwing met infrastructuur is de ordening van het gebied gekend. De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een perceel grond in 3 loten zijnde 1 lot voor open bebouwing en twee loten uit de verkaveling gesloten. Het perceel 162V2 is bebouwd met een ééngezinswoning huisnr. 45 van het type gesloten bebouwing. Op de percelen links en rechts hiervan bevinden zich eveneens gesloten bebouwingen.

Het perceel 162S2 is bebouwd met verschillende bijgebouwen. Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met ééngezinswoning in halfopen verband. Het linker aanpalend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open verband. Het achterliggend perceel is tuinzone bij de

eengezinswoning in gesloten verband, grenzend aan huisnr. 45. De omgeving geeft een dorpse indruk.

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein voor 1 bijkomend lot voor een vrijstaande woning. De aanvraag voorziet eveneens het verwijderen van de vrijstaande lichte constructie i.f.v. het bouwrijp maken van de bouwkaavel.

Lot 1

De kavel heeft een kavelbreedte van 16,47 meter aan de straatzijde. De voorbouwlijn bevindt zich op 5,54 meter van de rooilijn. De toekomstige woning wordt ingeplant op minimum 3 meter van de zijdelingse kavelgrenzen. De bouwdiepte van de toekomstige woning wordt voorzien op max. 15 meter op de gelijkvloerse verdieping en max. 12 meter op de 1ste verdieping. Er is een tuinzone voorzien met een minimale diepte van 8,64 meter. Het perceel kent een oppervlakte van 5a02ca.

Loten 2 en 3

Lot 2 en lot 3 worden uit de verkaveling gesloten.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- functionele inpasbaarheid

De woning wordt ingeplant binnen het woongebieden met landelijk karakter. Het project is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- de mobiliteitsimpact

Er wordt parkeermogelijkheid voorzien op eigen terrein. De mobiliteitsimpact is beperkt en aanvaardbaar.

- de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De woning is vergelijkbaar met de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Het betreft een compacte woning op een perceel dat voldoet aan de minimale grootte volgens de gemeentelijke verordening. Er wordt een afwijking toegestaan op volgend voorschrift uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen en verkavelen in de gemeente Roosdaal: Dak zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25° en 45° afwaarts tot op de buitenmuren die volledig eigendom van de bouwheer moeten zijn. Er wordt eveneens de optie open gelaten om de woning te voorzien van een plat dak. Dit wordt ook zo opgenomen in de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften. De voorgestelde voorschriften werden beperkt aangepast om inpasbaar te zijn in de omgeving (zie voorwaarden).

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

- het bodemreliëf

Het betreft een vlak/licht hellend terrein. Er worden geen/beperkte reliëfwijzigingen uitgevoerd. De eigenlijke aftoetsing gebeurt bij de behandeling van de omgevingsvergunningsaanvraag betreffende stedenbouwkundige handelingen.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.
- Voor deze beoordelingscriteria worden geen negatieve impact verwacht

Algemene conclusie

Mits het strikt naleven van onderstaande voorwaarden, kan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd worden.

Advies

Voorwaardelijk gunstig.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 7 april 2025 beslist de aanvraag, ingediend door Rudy Hemmerijckx, Kaaistraat 35 te 1760 Roosdaal en Eddy Hemmerijckx, Panoramastraat 6 te 1750 Lennik, inzake het verkavelen van gronden voor **1 nieuwe kavel voor een bebouwing in open verband** te vergunnen.

1. De aanvraag omvat: 1 nieuwe kavel voor een bebouwing in open verband
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, in vervanging van de voorgelegde, strikt na te leven
 - uiterlijk voorafgaand aan het afleveren van het attest zoals voorzien in artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
 - o een door de nutmaatschappij berekend bedrag te betalen aan de respectievelijke maatschappijen voor elektriciteit, gas, openbare verlichting, T.V.-distributie, telefoon en waterleiding voor de uitbouw van deze nutsleiding en dit volgens de interne reglementen van de respectievelijke nutsmaatschappijen (cfr. adviezen).
 - o Het betalen van een forfaitair bedrag van 2500,00 euro om bij te dragen in de financiële lasten voor de aansluiting op de openbare riolering en de wegenisuitrusting. Het forfaitair bedrag wordt gestort op het rekeningnummer van de gemeente onmiddellijk na het afleveren van de vergunning.
 - voorafgaand aan de verkoop van een van de kavels dienen de bestaande lichte constructies op lot 1 gesloopt te worden.

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, in vervanging van de voorgelegde, bij de verkavelingsaanvraag (de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften hebben voorrang op de verkavelingsplannen):

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Openbaar domein

Wegen

Groenaanleg

De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken



Nutsvoorzieningen

Gemeenschappelijke delen

Andere

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de onderstaande voorschriften zijn de werken, handelingen of wijzigingen die zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning op het moment van de aanvraag, toegestaan.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte wordt bepaald door de breedte en diepte van de inplanting van het ontwerp. Op het gelijkvloers omvat dit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw als de oppervlakte van de aan te bouwen aanbouw.	Op deze verkaveling wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgelegd in rode volle lijn en de zone voor de aanbouw vastgelegd in rode stippenlijn.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het volume van het gebouw (hoofdgebouw + aan te bouwen aanbouw) wordt berekend op basis van de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de oppervlakte van de gebouwen	Van deze maxima maten vermeld op het plan kan niet afgeweken worden. Een kleiner volume zal wel mogelijk zijn mits respect voor de voorgevellijn.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Binnen deze verkaveling werd er	Binnen deze verkaveling worden twee opties



gekozen voor het oprichten van 1 open bebouwing.	toegestaan: Optie 1: plat dak met kroonlijsthoogte van 6,00m boven vloerpas. Optie 2: hellend dak met kroonlijsthoogte van 3,50m en nokhoogte 8,50m boven vloerpas, dakkapellen zijn toegelaten. Zie hiervoor naar profiel AA'
--	--

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Binnen deze verkaveling werd er gekozen voor het oprichten van 1 open bebouwing.	Binnen deze verkaveling worden twee opties toegestaan: Optie 1: plat dak met kroonlijsthoogte van 6,00m boven vloerpas. Optie 2: hellend dak met kroonlijsthoogte van 3,50m en nokhoogte 8,50m boven vloerpas, dakkapellen zijn toegelaten. Zie hiervoor naar profiel AA'

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om dit perceel tot een kwalitatieve woning te laten worden. Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van dit perceel zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Qua hoogte: Zie kroonlijsthoogte en nokhoogte. Qua dakvorm: Vrij te bepalen binnen de geplande architectuur waarbij twee opties mogelijk zijn.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt	Op Lot 1 wordt een open bebouwing voorzien.



verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	
--	--

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om dit perceel tot een kwalitatieve woning te laten worden. Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van dit perceel zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken te worden in gevelsteen, crepi of duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Van deze maxima maten vermeld op het plan kan niet afgeweken worden. Een kleiner volume zal wel mogelijk zijn mits respect voor de voorgevellijn.	- De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. - Inplanting zie verkavelingsplan - o Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan - o De inplanting van het vloerniveau dient minimaal 30 cm boven het maaiveldniveau van de as van de straat te gebeuren. Zie hiervoor naar profiel AA'. - o Toegangen tot garages of parkeerplaatsen boven het straatpeil hebben een maximale helling van 12%

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



Het straatbeeld varieert van woningen met twee bouwlagen + dakverdiep alsook één bouwlaag en dakverdiep.	Binnen deze verkaveling worden twee opties meegegeven zijnde twee bouwlagen met plat dak of één bouwlaag en dakverdiep onder hellend dak. Zie hiervoor naar profiel AA'
---	--



Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
De volledige oppervlakte van het hoofdgebouw én aan te bouwen aanbouw kunnen onderkelderde worden.	De inplanting van het vloerniveau dient minimaal 30 cm boven het maaiveldniveau van de as van de straat te gebeuren. Zie hiervoor naar profiel AA'.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Een carport is toegestaan op de linker zijdelingse bouwvrije strook. De rechter bouwvrije strook dient open gelaten te worden als overstromingsgevoelig mitigerende maatregel. Een veranda is enkel mogelijk wanneer er binnen het volume van het hoofd- of aan te bouwen aanbouw gebleven wordt.	Een carport is toegestaan op de linker zijdelingse bouwvrije strook. De rechter bouwvrije strook dient open gelaten te worden als overstromingsgevoelig mitigerende maatregel. Een veranda is enkel mogelijk wanneer er binnen het volume van het hoofd- of aan te bouwen aanbouw gebleven wordt.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Een terras is mogelijk. Cfr. Vrijstellingenbesluit	Een terras is mogelijk. Cfr. Vrijstellingenbesluit

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
	Geen specifiek voorschrift

Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
	Geen specifiek voorschrift

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

1. VOORTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



Er wordt binnen de verkaveling veel belang gehecht aan de groenstructuren. De gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening is van toepassing.	De voortuinstrook kan maximaal over een breedte van 6,50m verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. De verharding wordt als volgt opgevat: ○ Pad naar de voortuin 1m breed: waterdoorlatend of te infiltreren naast de verharding ○ Oprit naar garage of parkeerplaats 3m breed: waterdoorlatend of te infiltreren naast de
	verharding ○ Een tweede parkeerplaats 2,5m breed: grasdallen

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Alle delen die niet noodzakelijkerwijze werden verhard, dienen door groen te worden voorzien.	De overige zones van de voortuinstrook dient met groenaanplantingen op teelaarde te worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de voortuin mogen geen constructies opgericht worden.

2. ZIJTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening is van toepassing.	Beperkte verhardingen mogen ook aangelegd worden buiten de zone voor bij- en hoofdgebouw. Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De niet te verhardende delen van de zijtuinstrook dienen met groenaanplantingen te worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De carport moet binnen de voor- en achtergevellijn blijven. De hoogte mag niet



De linker zijtuinstrook kan als oprit fungeren. Een eventuele carport is mogelijk binnen deze zone.	meer dan 3,50 meter hoog zijn. De volledige breedte van de linker zijtuinstrook mag gebruikt worden. De rechter zijtuinstrook dient gevrijwaard te blijven van constructies als overstromingsgevoelig mitigerende maatregel.
---	--

3. ACHTERTUINSTROOK

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening is van toepassing	Cfr. vrijstellingenbesluit
---	----------------------------

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De niet te verhardende delen van de achtertuinstrook dienen met groenaanplantingen te worden aangelegd. Cfr. vrijstellingenbesluit

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Cfr. vrijstellingenbesluit

4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
	Cfr. vrijstellingenbesluit

5. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
	Het betreft een vlak/licht hellend terrein. Reliëfwijzigingen dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke in relatie tot de nieuw te realiseren constructies.

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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 verhuur 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 verhuur 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;

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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners is.

REKENINGNUMMER VAN DE PROVINCIE INZAKE DE BEROEPSDOSSIERVERGOEDING

De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:

- IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
- *Verplichte mededeling:* "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindieners"

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.

Art. 35.

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

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

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

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

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

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

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



Roosdaal, 7 april 2025

Namens het college van burgemeester en schepenen:

de algemeen directeur

de burgemeester

Emma VAN DER MAELEN

Wim GOOSSENS

