

OMGEVINGSVERGUNNING (BIJSTELLEN VAN) VERKAVELING

Aanvraagnr.: 20225

EPB dossiernr.:

Omgevingsnummer: OMV_2022060056

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer **Serge Pais** met als contactadres Hertogenlaan 60 te 1970 Wezembeek-Oppem, ontvangen op 27 april 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein aan de Hertogenlaan en de Nieuwelaan en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie D nummers 292 W, X, Y en Z en heeft als referentie op het omgevingsloket: 2022060056.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een terrein in twee bouwloten. **De uiterste beslissingsdatum is 7 november 2022.**

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.

I. VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

*Ligging volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (7 maart 1977): **woongebied***

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Ligging volgens de uitvoeringsplannen:

Gewestelijk RUP VSGB (16 december 2011): geen voorschriften van toepassing.

Ligging volgens de verkavelingen:

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurde en geldige verkaveling.

Historiek

Het goed is bebouwd met een woning, Hertogenlaan 60-62, een conciërgewoning die meer centraal op het terrein ligt en een overdekt zwembad.

Voor deze gebouwen zijn volgende dossiers gekend:

- B.1973.101 – CBS 27 december 1973 – stedenbouwkundige vergunning - het bouwen van een overdekt zwembad.
- B.1985.92 – Deputatie 11 september 1986 (in beroep) – stedenbouwkundige vergunning - het verbouwen van een tuinpaviljoen tot woonverblijf.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen ten noorden van de Hertogenlaan. Het heeft een oppervlakte van ca. 4.380 m². Het is ca. 50 m breed aan straatzijde en ca. 82 m diep. Het perceel kent een geleidelijk dalend verloop vanaf de Hertogenlaan naar de achterkant van het terrein, achteraan ligt het terrein ca. 2 m lager dan aan de Hertogenlaan. De noordelijke perceelsgrens grenst aan een veld van 10.000 m².

De noordoostelijke hoek van het terrein grenst aan de Nieuwelaan. Dit is een doodlopende T-weg die aantakt op de Hertogenlaan. De Nieuwelaan is op dit punt 3,26 m breed.

Op ca. 11 tot 17 m van de Hertogenlaan bevindt zich de woning nr 60-62. Deze woning heeft een L-vormige plattegrond en een oppervlakte van ca. 195 m². Achter de woning staat een zonnepaneelveld op volle grond, met een oppervlakte van ca. 50 m². Daarnaast, op ca. 8 m achter de woning bevindt zich een tweede, kleinere woonst met een grondoppervlak van ca. 75 m². Dit was een voormalige conciërgewoonst. Daarachter bevindt zich een overdekt zwembad met een oppervlakte van ca. 85 m².

Het noordelijk deel van het goed is bebost. Er staat een rij naaldbomen langs de noordelijke en westelijke perceelsgrens. Op het noordwestelijke deel staan een aantal fruitbomen, en op het noordoostelijke deel andere hoogstammige loof- en naaldbomen.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het afsplitsen van één bouwlot voor een viergevelwoning, dat ontsloten wordt via de Nieuwelaan. Het lot is dus het meest noordelijke en laagst gelegen gedeelte van het terrein. Het lot heeft een oppervlakte van 2.159 m². Het is ca. 40 m diep. De breedte blijft ongewijzigd, dus ca. 54 m.

De bouwzone heeft een oppervlakte van 260 m²: 20 m breed en 13 m diep. De afstand tussen de bouwzone en de meest noordelijke perceelsgrens bedraagt ca. 11 m. De voorgevel komt hiermee op dezelfde bouwlijn als de woning op het aangrenzend perceel, Nieuwelaan 101. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 m langs de oostzijde, met Nieuwelaan 101, en op ca. 28 m langs de westzijde, waar een onbebouwd perceel ligt.

De wegenis wordt niet uitgebreid en blijft dus doodlopend ter hoogte van het goed.

Qua gabarit is er sprake van twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,50 m in geval van een hellend dak, tussen 20 en 45°. De nok ligt maximaal 6,50 m boven de kroonlijsthoogte. In geval van een plat dak is een kroonlijsthoogte van 7 m toegestaan. Omtrent dakkapellen gelden een aantal beperken betreffende de breedte, hoogte en afstand ten opzichte van de gevels en nok.

De bouwdiepte bedraagt 13 m op alle bouwlagen.

Een kelder wordt toegestaan. Een inpandige garage wordt verplicht. Nevenfuncties zijn toegestaan conform het vrijstellingsbesluit.

De verharde oppervlakte in de achtertuin wordt beperkt tot 80 m². Bijgebouwen worden toegestaan met een oppervlakte van max. 40 m².

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 10 juni tot en met 9 juli 2022.

De bezwaren omvatten volgende opmerkingen:

1. De aanvraag schept een precedent waarbij elk terrein kan verkaveld worden, onafhankelijk van waar deze gelegen zijn. Dit leidt tot een verdichting van de wijk.
2. Er wordt nieuwe vraag gecreëerd voor nutsvoorzieningen zoals gas en water alsook openbare

dienstverlening zoals onderwijs.

3. Er zullen naaldbomen, hagen en struiken verdwijnen, dit is nadelig voor het groene karakter van de wijk. De groenzones in de gemeente staan onder druk.
4. De eigenaar van Nieuwelaan 101 stelt dat het deel van de Nieuwelaan enkel bedoeld is als toegang tot de woning, en parking voor de bewoners van de woning Nieuwelaan 101.
5. In de straat is reeds veel overlast van parkeerders van andere bewoners in de straat. Het zou beter zijn om een private toegangsweg te voorzien vanaf de Hertogenlaan, zodat het een lot in tweede orde wordt.

Evaluatie van de bezwaren:

1. *Ongegrond.* Het goed in kwestie is gelegen in een gebied met de planologische bestemming 'woongebied', en langs twee verschillende voldoende uitgeruste wegen, conform VCRO artikel 4.3.5. De bestaande bouwlijn in de Nieuwelaan kan op logische en eenvoudige wijze verder gezet worden op het nieuwe lot. Het schept geen precedent waarbij eender welk terrein zomaar zou kunnen verkaveld worden; er is voldaan aan de meest essentiële voorwaarden zoals planologische bestemming en de ligging aan een voldoende uitgeruste weg. Aangezien er op het goed drie woningen aanwezig zullen zijn, komt dit neer op gemiddeld 1.460 m² aan grond per woning. De woondichtheid is veel lager dan in de rest van de Nieuwelaan en dit deel van de Hertogenlaan. Men kan zelfs stellen dat een verdere verdichting wordt tegengehouden, aangezien het na deze verkaveling moeilijk zal zijn om de bestaande wegenis verder uit te breiden, zoals ten tijde van de aanleg van de Nieuwelaan eigenlijk de bedoeling was. De aangevraagde verkaveling is dus vanuit een ruimtelijk oogpunt niet willekeurig of onlogisch. De verdichting is beperkt.
2. *Ongegrond.* De nutsmaatschappijen gaven gunstig advies en de verkavelaar zal de lasten voor de nutsaansluitingen zelf moeten dragen.
3. *Deels gegrond.* Het klopt dat het terrein ontbost dient te worden en dus schade aan natuur met zich mee brengt. Gelet op de ligging in woongebied is dit bos onder de huidige Vlaamse wetgeving onvoldoende beschermd. De ontbossing kan gerealiseerd worden mits een financiële compensatie te betalen zoals bepaald door ANB. Daarnaast dient te worden meegegeven dat de schade aan natuurwaarde bij het vellen van naaldbomen en laagstammige fruitbomen, het grootste aandeel van de bomen op het terrein, relatief beperkt is. Enkele maatregelen kunnen de schade beperken of uitstellen: zo is het aangewezen pas een kapvergunning toe te staan in het kader van een bouwvergunningsaanvraag. Ook kan de bouwzone worden aangepast, om de kap van de meest waardevolle bomen op het terrein te voorkomen.
4. *Ongegrond.* Het deel van de Nieuwelaan dat voor Nieuwelaan 101 ligt is geen privatieve oprit, maar openbaar domein. Het is een weg, bestaande uit een voetpad en smalle rijbaan. Het is geen exclusief voorbehouden parkeerplaats.
5. *Ongegrond.* De kavel is voldoende groot om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Bovendien beschikt de woning van de bezwaarindiener zelf over een inpandige garage en een oprit van ca. 6 m diep. Het zou onverantwoord zijn om een bijkomende privatieve toegangsweg aan te leggen vanaf de Hertogenlaan, wanneer de toegang via een bestaande openbare weg zonder bijkomende wegeniswerken reeds mogelijk is. Hoewel dit deel van de Nieuwelaan relatief smal is, is ze voldoende breed om twee eengezinswoningen te ontsluiten (zijnde woning nr. 101 en de toekomstige woning op de aangevraagde kavel).

Externe adviezen

Adviesinstantie	Aanvraag	Ontvangst	Advies
Fluvius	31 mei 2022	8 juli 2022	Voorwaardelijk gunstig
Riopact / De Watergroep	31 mei 2022	6 juli 2022	Voorwaardelijk gunstig
Telenet	31 mei 2022	2 juni 2022	Gunstig
Agentschap Natuur en Bos	25 juli 2022	8 september 2022	Voorwaardelijk gunstig

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 3 november 2022.

Planologische toets:

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein voor één kavel bedoeld voor een eengezinswoning in open verband. Dit is in overeenstemming met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften van de gewestplanbestemming woongebied.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:

Het goed is gelegen in de Schone Luchtwijk. Het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2010)** bepaalt voor deze wijk dat: *“De wijk Schone Lucht situeert zich ten westen van de R0. Vele bruggen over de R0 verbinden deze wijk met de woonwijk aan de oostzijde van de R0. De gemeente wenst deze wijk niet verder te densifiëren. Een verdere verkaveling van de percelen is voor de gemeente geen optie. Het groene karakter wordt behouden en de nog resterende binnengebieden worden niet bebouwd. Vrijliggende percelen aan een uitgeruste weg kunnen wel bebouwd worden. De relatie tussen deze wijk en het toekomstig administratief centrum aan de Louis Marcellisstraat dient versterkt te worden voor fietsers en voetgangers.”*

Het goed ligt eveneens in de ruimere categorie ‘centraal woongebied’: *“Binnen het centraal woonweefsel wordt gestreefd naar een woondichtheid van 15 woningen per hectare. Hogere woondichtheden zijn mogelijk indien het karakter en de draagkracht van het weefsel dit toelaten.”*

Het project voorziet in één kavel, dat rechtstreeks gelegen is aan een openbare weg. De dichtheid is lager dan het richtgetal uit het structuurplan, maar dit is geen probleem aangezien de verdichting van de Schone Luchtwijk geen gewenst beleid is.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden de Nieuwelaan een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Voorliggende aanvraag is een verkavelingsvergunningsaanvraag. De nieuwbouw van de woning moet nadien nog aangevraagd worden middels een bijkomende omgevingsvergunningsprocedure.

De rioolbeheerder heeft in het advies een watertoets gemaakt. De te bouwen woning dient over een hemelwaterput te beschikken. De plaatsing van een infiltratievoorziening is omwille van de oppervlakte van elk lot verplicht. De aanvrager dient ook rekening te houden met de verplichte plaatsing van een septische put.

De verkavelaar is tevens verantwoordelijk voor de kosten van een wachtaansluiting. Pas na het betalen van deze last, kan het verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd.

Natuurtoets

Het perceel is niet gelegen binnen of grenst niet aan Habitatrictlijngebied, Vogelrichtlijngebied of VEN-gebied.

Omdat het bebost is, werd het advies aan Agentschap voor Natuur en Bos gevraagd. Gezien de ligging in woongebied, dient de ontbossing gedoogd te worden. De aanvrager dient de ontbossing te compenseren en koos voor een financiële compensatie. **Pas na het betalen van de compensatie, kan het verkoopbaarheidsattest worden afgeleverd.**

Zoals ook vermeld in het advies, betekent een ontbossing niet dat alle hoogstammige bomen in het te ontbossen gebied gerooid mogen worden. *“Hierbij mag deze zone omgevormd worden tot tuin, eventueel mits het behoud en/of (her)aanplanting van hoogstammige bomen, zoals wordt opgelegd door de vergunningverlenende overheid. Deze bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin.”*

Uit een bezoek ter plaatse blijkt dat er op het terrein verschillende hoogstammige bomen zijn die in goede gezondheid verkeren. Deze bevinden zich vooral aan de oostkant van het terrein, waar de bouwzone voorzien is. Het verleggen van de bouwzone naar de westkant vergroot de mogelijkheid deze bomen te behouden. Anderzijds schuilt er ook een logica in de huidige inplanting van de bouwzone, o.a. het verderzetten van de bouwlijn, de kortere afstand tot de weg en de nutsvoorzieningen, geen directe zichten op een andere woning (aangezien de conciërgewoning een laag gabarit heeft).

Drie van deze bomen bevinden zich direct in of aan de bouwzone: een tamme kastanjeboom, een lork en een derde boom waarvan de soort niet kon worden vastgesteld. Twee andere bomen staan op enkele meters van de bouwzone: een notenboom en een kersenboom. Op het inplantingsplan van de bestaande toestand worden deze bomen niet als te rooien aangeduid, maar op het ontbossingsplan wordt wel aangegeven dat de volledige als bos aangeduide zone gerooid zou worden. Gelet op de korte afstand tot de bouwzone, is het behoud van deze bomen in elk geval moeilijk indien deze bouwzone volledig gebruikt zou worden.

Het zijn vooral de notenboom en de tamme kastanjeboom die duidelijk in uitstekende gezondheid verkeren en uitgegroeid zijn tot mooie en grote bomen. De kastanjeboom heeft enkele dode takken die door een deskundige dienen te worden verwijderd, maar dit hoort bij het normaal onderhoud van een boom in een tuinzone. **Door het beperken en aanpassen van de bouwzone, kunnen deze twee bomen worden behouden.**

Deze maatregel beschermt de meest waardevolle bomen en laat voldoende ruimte voor het bouwen van een ruime woning: de aangepaste bouwzone heeft nog steeds een grondoppervlak van 190 m². Deze oppervlakte is ook meer in lijn met de bestaande bebouwing in de omgeving.

Bijkomend dient te worden vermeld dat er ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens ook een zomereik staat – niet aangeduid op de ingediende plannen – en dat de twee loofbomen aan de Nieuwelaan in werkelijkheid naaldbomen zijn: een thuya en een dode fijnspar, vermoedelijk aangetast door de letterzetter.

In de verkavelingsvergunning zal de kap van de bomen worden uitgesloten. De kap dient te worden aangevraagd in het kader van de vergunningsaanvraag voor de bouw van de woning. Zo wordt er niet voorbarig overgegaan tot de kap van bomen, ook deze in of grenzend aan de bouwzone: indien de verkaveling komt te vervallen, zouden deze bomen namelijk voor niets gekapt zijn geweest.

De uitzondering hierop is de dode fijnspar aan de Nieuwelaan. Deze dient namelijk in elk geval te worden gekapt, wegens het valgevaar op het openbaar domein en aanpalende eigendommen, alsook de verspreiding van de vermoedelijke besmetting door de letterzetter.

Conform artikel 1.3. van de algemene bepalingen uit het vrijstellingsbesluit, gelden de vrijstellingen niet indien zij strijdig zijn met de uitdrukkelijke voorwaarden in omgevingsvergunningen. De kap van de tamme kastanje, de notenboom en de eik (indien deze zich op het terrein van de aanvrager bevindt) zal door de vergunningsvoorwaarden ook niet meer vrijgesteld zijn van vergunning eens de kavel bebouwd is.

Erfgoed- /archeologietoets

Niet van toepassing.

Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing.

Mobiliteit – MOBER

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening:

Toetsing aan de beoordelingsgronden van VCRO artikel 4.3.1. §2:

Functionele inpasbaarheid

Het voorzien van een eengezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving, die namelijk uitsluitend bestaat uit eengezinswoningen.

Mobiliteitsimpact

De bijkomende mobiliteit die wordt gegenereerd door één bijkomende eengezinswoning, is verwaarloosbaar. Bij voorkeur worden nevenfuncties uitgesloten. Het is niet aangewezen om bijkomend verkeer te genereren in deze doodlopende straat. De voorschriften verplichten een inpandige garage, maar deze bepaling kan worden geschrapt. Ondergrondse garages worden niet toegestaan.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De voorgestelde bouwzone van 260 m² (en 40 m² extra voor bijgebouwen) en het voorgestelde gabarit zijn relatief grootschalig in verhouding tot de bestaande bebouwing in de omgeving. De dichtstbijzijnde woningen, Nieuwelaan 101 en Hertogenlaan 60 zelf, zijn namelijk al groter dan de andere woningen in de straat en hebben een veel kleiner grondoppervlak: respectievelijk ca. 160 m² en 195 m². Een gabarit van twee bouwlagen + dak met relatief hoge kroonlijst- en nokhoogtes werd wel toegepast voor het andere deel van de Nieuwelaan, maar deze woningen hebben een veel kleinere straatgevelbreedte en grondoppervlak.

Zoals besproken in de natuurtoets, dient de bouwzone te worden aangepast teneinde de meest waardevolle bomen te kunnen behouden. Deze bevinden zich in het zuiden van het lot. De aanpassing houdt in dat de westelijke helft van de bouwzone wordt verkleind en 3 m noordwaarts wordt verschoven. Dit deel heeft een oppervlakte van 70 m². In het oostelijk gedeelte wordt de maximale bouwdiepte verkleind tot 12 m in plaats van 13 m. De oppervlakte bedraagt dan 120 m².

Deze aanpassing creëert een getrapte bouwlijn en zet aan tot het gebruik van volumeverschillen. Hierdoor wordt er aangemoedigd tot een speelser en gevarieerder ontwerp. De bouwzone heeft nog steeds een grondoppervlak van 190 m², wat ruim voldoende is voor een vrijstaande eengezinswoning. De resterende tuinzone blijft voldoende ruim voor het plaatsen van een vrijstaand bijgebouw en het voorzien van verhardingen in de tuinzone, zonder dat het groene karakter overdreven aangetast wordt.

Het gabarit bestaat uit een hoofdvolume - zone B op het plan - en een nevenvolume - zone A op het plan. De kroonlijsthoogtes zoals opgenomen in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn relatief hoog en worden verlaagd. Het inkompeil zoals aangeduid op de terreinprofielen, blijft ongewijzigd.

Voor deel B is een gabarit van twee bouwlagen + dak (optioneel) toegestaan. Voor dit deel bedraagt de kroonlijsthoogte max. 6,50 m in geval van een plat dak en max. 5,50 m in geval van een hellend dak. De nok van het hellend dak ligt ten hoogste 4,50 m boven afgewerkte kroonlijst.

Voor deel A is een maximaal gabarit van gelijkvloers + eerste verdieping toegestaan. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3,50 m. Een eerste verdieping onder hellend dak is toegestaan, met een nok die ten hoogste 3 m boven de afgewerkte kroonlijsthoogte ligt. Indien gekozen wordt voor een eerste verdieping onder plat dak, mag ten hoogste de helft van de oppervlakte van zone A bebouwd worden met een eerste verdieping. Deze tweede bouwlaag ligt ten minste 1 m achter het voorgevelvlak.

De richting van de nok is voor beide delen van de aangepaste bouwzone vrij te kiezen.

Zone A kan worden onderkelderd. De voorste helft van zone B mag eveneens worden onderkelderd (tot 6 m gemeten vanaf de voorgevel).

Aan de noordelijke perceelsgrens wordt een groenbuffer van 3 m voorzien, teneinde een natuurlijke overgang tussen het veld en de bouwkaal te vrijwaren. Verhardingen en reliëfwijzigingen zijn hier niet toegestaan.

Verhardingen en bijgebouwen mogen niet dichter dan 4 m gemeten vanaf de stam van de kastanjeboom en de notenboom worden geplaatst.

Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften laten zowel een plat als hellend dak toe. De beschrijving van de toegestane materialen is beperkt tot volgende zin: *“Alle zichtbare gevels worden opgetrokken in gevelsteen of voorzien van bepleistering of andere bouwfysisch verantwoorde materialen.”*

Gelet op de aanwezige bomen is gevelbepleistering, en dan vooral in lichte tint, niet de meest geschikte materiaalkeuze. Er hoeft niet uitdrukkelijk op gewezen te worden dat dit een optie is. De woningen in de Nieuwelaan hebben allen een hellend dak en werden in gevelsteen opgetrokken, maar verder is er geen eenvormigheid: de gekozen stenen hebben uiteenlopende kleuren en afmetingen, sommige gevels zijn beschilderd, de bouwhoogtes zijn verschillend,...

Het voornaamste aspect is bijgevolg een inpasbaar gabarit. Qua materiaalgebruik kan een grotere architecturale vrijheid toegestaan worden, te meer daar de woning niet langs de straat zal liggen; de Nieuwelaan wordt niet verlengd.

Dakranden, luifels en dergelijke mogen max. 0,60 m voorbij het gevelvlak overkragen.

Cultuurhistorische aspecten

In de nabije omgeving is geen erfgoed aanwezig. De aanvraag zelf gaat niet gepaard met schade aan elementen met een cultuurhistorische waarde.

Bodemreliëf

Er zijn geen bijzondere reliëfwijzigingen vereist voor het kunnen bebouwen van het terrein. De voorschriften staan dit ook niet toe: *“Wijzigingen van het reliëf dienen restrictief geïnterpreteerd te worden. Bijvoorbeeld in functie van terrasaanleg aansluitend op de leefruimte. De geest van dit voorschrift houdt in dat de toekomstige woningen dienen ontworpen te worden in functie van het bestaande maaiveld en niet omgekeerd.”*

De afgelopen jaren werden er bij nieuwbouwprojecten vaak zones rondom de bouwzone uitgegraven, in functie van het binnenbrengen van natuurlijke lichtinval in de kelder. Men wenst steeds vaker leefruimtes in deze kelders onder te brengen (kantoor, recreatieruimte en dergelijke). Gelet op de ruime bouwzone kan hier uitdrukkelijk opgenomen worden dat dergelijke uitgravingen zich binnen de bouwzone moeten bevinden.

Hinderaspecten met betrekking tot gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voor deel A van de bouwzone zijn dakterrassen toegelaten, aangezien er geen hinder zal zijn naar omwonenden. De bouwzone bevindt zich op 5 m van de perceelsgrens met Nieuwelaan 101, wat ruimschoots voldoende is.

Uit de bovenstaande analyse volgt dat de verkaveling van het terrein voor een bouwlot voor een eengezinswoning in open verband in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften, en de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt. In het kader van het standstill-beginsel en de zorgplicht, opgenomen in het Vlaams natuurbeleid, dient de schade aan de natuur te worden beperkt door het aanpassen van de bouwzone en het uitsluiten van de kap van de hoogstammige bomen op het terrein. Deze werken dienen deel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de woning.

Besluit omgevingsambtenaar

Gunstig, onder volgende voorwaarden:

- De dode naaldboom ter hoogte van de Nieuwelaan wordt gekapt. Het gekapte hout wordt onmiddellijk van het terrein afgevoerd;
- De hoogstammige bomen op het terrein blijven behouden. De kap van de bomen dient te worden aangevraagd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning;
- Tijdens de werken die nodig zijn voor het bouwrijp maken van het perceel, namelijk het slopen van het overdekte zwembad, eventuele kapwerken van de laagstammige bomen, of het verwijderen van onderbegroeiing en dergelijke, worden de nodige voorzorgsmaatregelen genomen om de hoogstammige bomen te beschermen. Voor de start van deze werken worden rondom de stam van elke hoogstammige boom vier aansluitende werfhelmen geplaatst, die daar tot het aflopen van de werken blijven staan.
- De bouwzone wordt aangepast conform het plan in bijlage;
- De aangepaste verkavelingsvoorschriften zoals bijgevoegd in bijlage stipt na te leven;
- De voorwaarden van de nutsmaatschappijen stipt na te leven;
- De voorwaarden van ANB stipt na te leven. Deze luiden als volgt:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 22-212208.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1009 m². Voorziet de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een ontbossing dan zit in de vergunning de ontbossing vervat.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1513,50 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

II. BEOORDELING COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de eventueel hierin opgenomen bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek en de evaluatie van de bezwaren en maakt zich de erin vervatte motivering eigen.

III. BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3 NOVEMBER 2022 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending (Omgevingsloket) op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste vijf dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De dode naaldboom ter hoogte van de Nieuwelaan wordt gekapt. Het gekapte hout wordt onmiddellijk van het terrein afgevoerd;
- De hoogstammige bomen op het terrein blijven behouden. De kap van de bomen dient te worden aangevraagd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning;
- Tijdens de werken die nodig zijn voor het bouwrijp maken van het perceel, namelijk het slopen van het overdekte zwembad, eventuele kapwerken van de laagstammige bomen, of het verwijderen van onderbegroeiing en dergelijke, worden de nodige voorzorgsmaatregelen genomen om de hoogstammige bomen te beschermen. Voor de start van deze werken worden rondom de stam van elke hoogstammige boom vier aansluitende werfhelmen geplaatst, die daar tot het aflopen van de werken blijven staan.
- De bouwzone wordt aangepast conform het plan in bijlage;
- De aangepaste verkavelingsvoorschriften zoals bijgevoegd in bijlage stipt na te leven;
- De voorwaarden van de nutsmaatschappijen stipt na te leven;
- De voorwaarden van ANB stipt na te leven. Deze luiden als volgt:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer 22-212208.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1009 m². Voorziet de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een ontbossing dan zit in de vergunning de ontbossing vervat.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1513,50 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

Vanwege het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

voor de burgemeester
De schepenen van Stedenbouw

Geert RAYMAEKERS

Dominique MATTHYS-REYNIERS

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftiendertig 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.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de

definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit

Art. 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

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

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

Art. 100.

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

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

Art. 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9.