

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

voorwaardelijk vergund

HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

ref. omgevingsloket: OMV_2024169094
onze ref.: V 15/2024

De gemeente Begijnendijk heeft op 29 december 2024 per beveiligde zending een aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door De heer Marcel Van den Vonder wonende te Grote Baan 138 te 2235 Hulshout, ontvangen. De gevraagde bijkomende informatie werd ontvangen op 6 april 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 13 januari 2025.

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden voor het creëren van 1 kavel bestemd voor het oprichten van een vrijstaande ééngzinswoning, samen met:

- * Het regulariseren van het kappen en verwijderen van bomen, stronken en struikgewas
- * Het regulariseren van het storten van grond met een grondoppervlakte van 80m²
- * Grondafstand ter verbreding van de Puttestraat met een grondoppervlakte van 35ca
- * Het planten van 10 inheemse hoogstammige bomen + het behouden van 3 bestaande hoogstammige bomen
- * Gedeeltelijke ophoging van een strook van 4m rondom de op te richten woning op een terrein met als adres Puttestraat 113H te Begijnendijk, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nrs. 504Z3, 504A4 en 504N9.

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden
- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, uitgebracht op 12 mei 2025.

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

1. Administratieve gegevens

De gemeente Begijnendijk heeft op 29 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen met als kenmerk OMV_2024169094, ingediend door Marcel Van den Vonder, wonende

te/gevestigd te Grote Baan 138, 2235 Hulshout voor het perceel gelegen Puttestraat 113H, 3130 Begijnendijk met kadastrale gegevens afdeling 1 sectie B nrs. 504Z3, 504A4 en 504N9.

2. Omschrijving van de omgeving en de aanvraag

2.1. Omschrijving werken

- het verkavelen van gronden

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

Handeling	Planaanduiding	Aard der werken	Omschrijving
Ontbossen	groene achtergrond op plan bestaande toestand	Landschapselement	regularisatie ontbossing
Hoogstammige bomen vellen	groene achtergrond op plan bestaande toestand	Landschapselement	het vellen van 9 hoogstammige bomen + verwijderen struikgewas

2.2. Omschrijving omgeving

Het projectgebied is gelegen in een buitengebied, buiten het centrum van Begijnendijk. Het perceel is gelegen volgens gewestplan Aarschot – Diest KB 7/11/1978 in woongebied en natuurgebied.

Situering

Het projectgebied is gelegen in de gemeente Begijnendijk, aan de Puttestraat, rechts naast huisnummer 115B, met volgende kadastrale gegevens:

1e afdeling, sectie B, nummers 504Z3, 504A4 en 504N9.

Het terrein situeert zich in een overgangszone tussen woongebied en natuurgebied. De omgeving is deels bebouwd met vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Een vijver bevindt zich op het terrein en is door de biologische waarderingskaart gekarteerd als een biologisch waardevolle eutrofe plas.

Het perceel ligt in een uitloper van de kern van Begijnendijk op circa 975 meter ten zuiden van Begijnendijk Centrum. Het maakt deel uit van een groot, overwegend waterrijk binnengebied met het natuurgebied "De Putten". Het binnengebied wordt in het westen begrensd door de Betekomsesteenweg, in het noorden door de Raamstraat, in het oosten door de Puttestraat en in het zuiden door de Vijversstraat. De Puttestraat is een gemeenteweg die parallel loopt met de gewestweg Liersesesteenweg. Het betrokken perceel ligt langs een doodlopende zijstraat die ook Puttestraat genoemd is. Er staan een vijftal vrijstaande ééngesinswoningen langs de noordzijde van de straat en twee halfopen woningen langs de zuidkant.

Het perceel is onbebouwd en werd ontbost. Op circa 20m van de voorste perceelsgrens ligt een vijver met een oppervlakte van 716m² en een diameter van circa 28 meter. Er loopt een niet-geklasseerde gracht over de grootste deel van de voorste perceelsgrens, in het verlengde van de Puttestraat. Op de plaats waar de straat afbuigt naar het noorden is de gracht niet overwelfd. De westelijke perceelsgrens wordt over volledige lengte, circa 95m, afgebakend door een tweede niet geklasseerde gracht. Het terrein helt licht af. Het peil van de voorliggende weg bedraagt minimaal circa 13.44 TAW.

2.3. Omschrijving aanvraag

Doel van het project

De aanvraag heeft als doel het verkavelen van de gronden in drie loten:

Lot 1: bouwkavel voor een vrijstaande eengezinswoning (oppervlakte: 2.408 m²).

Lot 2: natuurgebied, niet opgenomen in de verkaveling (oppervlakte: 1.922 m²).

Lot 3: 35 m² grond in de wegbedding van de Puttestraat, af te staan aan de gemeente voor openbaar domein.

Verkavelingsvoorschriften en stedenbouwkundig concept

De verkaveling voorziet enkel open bebouwing voor één eengezinswoning met behoud van het landelijke karakter en de natuurlijke elementen van het terrein. De woning op lot 1:

Wordt ingeplant op min. 5,11 m van de nieuwe rooilijn, met zijafstanden van minstens 3 m.

Mag een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 m en een bouwhoogte van 12 m hebben.

Dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en opgetrokken te worden in duurzame materialen.

Dakvorm is vrij te kiezen binnen de voorgeschreven bouwhoogte, mits integratie in het landschap. Zowel platte daken als zadeldaken zijn toegelaten, met maximale bouwhoogten volgens de gekozen dakvorm.

Waterbeheer en overstromingsgevoeligheid

Het perceel is deels gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied (categorie D) met middelgrote tot grote kans op overstroming (overstromingspeil: 13,30 mTAW). Op basis van het wateradvies (dienst Waterlopen, 8 mei 2025) zijn de volgende bepalingen opgenomen in de voorschriften:

Geen ophogingen toegelaten buiten strikt noodzakelijke zones voor toegang.

Compenserende maatregelen voor volumeverlies door bebouwing:

Bouw op palen met overstroombare kruipruimte, of

Aanleg van compenserende afgraving buiten hoogste grondwaterstand.

Verplichte infiltratievoorzieningen buiten de overstromingsgevoelige zone.

Verhardingen moeten volledig waterdoorlatend zijn; afwatering naar aangrenzende percelen is verboden.

Geen bijgebouwen, zwembaden of ophogingen in overstromingsgevoelige zones.

Ecologie en natuurwaarden

Een deel van het terrein werd in het verleden ontbost zonder vergunning. De huidige aanvraag voorziet een regularisatie van 1.253 m² ontbossing, waarvoor het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies verleent, mits:

Het boscompensatievoorstel integraal wordt opgenomen in de vergunning;

De eutrofe plas op het terrein behouden blijft;

Er wordt voorzien in (her)aanplant van 10 hoogstammige bomen binnen het jaar na bouw;

Geen verdere rooiing van waardevolle bomen gebeurt zonder voorafgaand akkoord.

Het natuurperceel (lot 2) wordt niet verkaveld en behoudt zijn bestemming en ecologische functie.

Openbaar domein en infrastructuur

Lot 1a wordt gratis afgestaan aan de gemeente om in het openbaar domein van de Puttestraat te worden opgenomen.

Fluvius voorziet in de mogelijkheid tot aansluiting op het bestaande rioleringsnet. De bouwheer moet een gescheiden rioleringsstelsel aanleggen en keuring laten uitvoeren.

Het project beoogt de ontwikkeling van één woning op een ruime kavel, met integratie van bestaande natuurlijke elementen en maximale aandacht voor waterbeheer, ecologie en landschappelijke inpassing. Door de strikte stedenbouwkundige en ecologische voorschriften wordt gestreefd naar een kwalitatieve en duurzame inpassing binnen het bestaande woonweefsel en de omgeving met hoge natuurwaarde.

Lotenbeschrijving

Lot 1 (24,08 are)

Lot 1 heeft een breedte van 45,2 m ter hoogte van de rooilijn en een diepte van 48,25 m ter hoogte van de linkerperceelsgrens, een breedte van 45,39m ter hoogte van de achterste perceelsgrens en een diepte van 50,02m ter hoogte van de rechterperceelsgrens. De totale oppervlakte betreft 24are08ca. Het betreft een lot voor open bebouwing. De voorgevelbouwlijn ligt op 5,11 m vanaf de rooilijn. De bouwvrije strook bedraagt 3 meter.

De voorgestelde bouwzone heeft een bouwdiepte van 11 meter en een bouwbreedte van 17 meter.

Midden in het terrein is een bestaande vijver, volgens Agentschap voor Natuur en Bos een eutrofe plas, gelegen in een woongebied met een oppervlakte van 716m² en een inhoud van 909m³. Deze blijft behouden.

Er wordt een erfdienstbaarheid van doorgang voorzien voor het ruimen van de bestaande gracht gelegen langs de noordwestelijke zijde van het aangevraagd perceel met een breedte van 5 meter.

Rondom de bouwzone wordt een strook voorzien met een breedte van max. 4 meter voor op te hogen vanaf het bestaand maaiveldniveau tot 10cm onder het peil gelijkvloers van de woning en de straat.

Lot 1A (35 ca grondafstand)

Lot 1A is bestemd voor grondafstand ter verbreding van de Puttestraat. De oppervlakte van deze grondafstand bedraagt 35ca.

Lot 2 (restperceel natuurgebied – 19,22 are)

Lot 2 is het dieperliggend restperceel gelegen in natuurgebied. Dit lot blijft zijn huidige bestemming behouden als natuurgebied en wordt uitgesloten uit de omgevingsvergunningaanvraag en wordt gevoegd bij lot 1.

Het terrein was voor een oppervlakte van 1253m² bebost met bomen zoals populieren, eiken en dennen en opgeschoten struikgewas. Deze zijn zonder vergunning verwijderd op 3 eiken bomen na. Hiervoor wordt een regularisatie aangevraagd.

Daarnaast wordt er ook een regularisatie aangevraagd voor de gestorte grond met een oppervlakte van ongeveer 80m². Deze dient verwijderd te worden.

Huisnummering:

Het volgende adres wordt toegekend:

- Puttestraat 113H, 3130 Begijnendijk

3. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden afgeleverd:

- Op 7 september 2020 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor de omgevingsvergunning voor het kappen van bomen (dossiernummer 2020149 en intern nummer S 113/2020 met projectnummer OMV_2020114046).

- Op 13 oktober 2022 werd door de bestendige deputatie een weigering afgeleverd voor de aanvraag tot het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning tot verkavelen met referentie omv_2021160940. (dossiernummer 202119 en intern nummer V 18/2021 met projectnummer OMV_2021160940).
- Er zijn geen vastgestelde bouw misdrijven gekend.

4. Uitgeruste weg

Het perceel is gelegen aan een uitgeruste weg (duurzame nutvoorzieningen en asfaltverhard), cf. artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening.

5. Planologische afweging

Volgens het gewestplan Aarschot-Diest, goedgekeurd bij K.B. van 7 november 1978, is het terrein gelegen in woongebied en natuurgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

“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.”

“De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.”

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Specifieke beschermingszones:

- * Niet gelegen in een habitatrictlijngebied
- * Niet gelegen in een VEN-gebied
- * Niet gelegen in een vogelrichtlijngebied

Toetsing aan stikstofdecreet

Stap 1: Voor een eenvoudige eengezinswoning kan je rekenen met 4 personen*2 voertuigbewegingen/persoon*365 dagen/jaar = 2.920 jaarlijkse voertuigbewegingen. In dit geval voor 1 eengezinswoning zouden er dan 2920 jaarlijkse vervoersbewegingen ontstaan.

Stap 2: Voor een woning die licht vervoer genereert, kan er gebruik gemaakt worden van VITO tabel 3. Onder KDW = 6 en afstand = 0 worden 70.000 jaarlijkse voertuigbewegingen bekomen. Dit is het maximaal aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimis-drempel. Het project genereert er hier 2920.

De aanvraag voorziet één eenvoudige grondgebonden eengezinswoning. Er kan geconcludeerd worden dat de impactsore van het project lager is dan 1% en dat er bijgevolg geen passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht nodig is.

6. Verordeningen

De aanvraag werd getoetst op:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.

- De algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 10 juni 2011.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen goedgekeurd op 26 september 2023 en in werking getreden op 1 januari 2024.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op afsluiting in voortuinstrook in enge woongebieden goedgekeurd op 24 april 2008
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor ondergrondse sorteerstraten goedgekeurd op 18 januari 2024
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het overwelden van grachten, beken, waterlopen goedgekeurd op 18 februari 2013

7. Water

7.1. Watertoets

1. Overstromingsrisico en ligging

Het perceel is volgens de overstromingskaarten van de Vlaamse overheid gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, met een middelgrote tot grote kans op overstroming (terugkeerperiode van 100 jaar – T100). In een toekomstig klimaatscenario kan het terrein tot 17 cm onder water komen te staan, overeenkomend met een overstromingspeil van 13,30 mTAW.

2. Effecten op het watersysteem

De voorziene ontwikkelingen – inclusief de bouw van een woning, verhardingen en reliëfwijzigingen – kunnen een impact hebben op de waterhuishouding. Het ingenomen volume door ophogingen of constructies binnen het overstromingsgebied moet gecompenseerd worden.

De aanvrager heeft alle door de waterbeheerder gevraagde maatregelen en voorschriften integraal overgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

3. Opgelegde voorwaarden en maatregelen

A. Ophogingen en reliëfwijzigingen

- Ophoging van een strook van 4 m rondom de woning is niet toegelaten.
- Alle grondophogingen binnen overstromingsgevoelig gebied zijn verboden, behalve de strikt noodzakelijke voor woning en toegang.
- De 80 m³ te regulariseren grond dient rechtstreeks afgevoerd te worden.
- Compensatie van het ingenomen volume kan via:
 - Overstroombare bouwwijze (bv. bouwen op kolommen/palen), of
 - Afgraving op eigen terrein, boven hoogste grondwaterstand, gravitair leeglopend.

B. Hemelwaterbeheer

- Voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.
- Hemelwater mag niet naar openbaar domein, riolering of naburige percelen afstromen.

- Infiltratievoorzieningen moeten buiten overstromingsgevoelig gebied liggen.

C. Verhardingen

- Alleen toegelaten indien voldoende waterdoorlatend (toplaag én fundering).
- Hellingsgraad max. 2%. Indien meer: aanvullende infiltratie nodig.
- Geen slikkers, goten of borduren. Afstroming naar aangrenzende onverharde zones.
- Onverharde zone naast verharding moet minstens 25% van de verhardingsoppervlakte bedragen.

D. Overige bepalingen

- Vrijstaande bijgebouwen en zwembaden zijn niet toegestaan in overstromingsgevoelig gebied.
- Aansluitingen moeten voorzien zijn van terugslagkleppen.
- Waterdichte en verankerde deksels voor putten en installaties.
- Terrassen op maaiveldpeil of op palen.

4. Beoordeling en besluit

De indiener heeft de gevraagde aanpassingen volledig en correct verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften en plannen.

Conclusie:

Op basis van de voorgelegde plannen en de opgenomen compenserende en mitigerende maatregelen wordt het dossier gunstig geadviseerd in het kader van de watertoets, mits strikte naleving van de opgelegde voorwaarden.

7.2. Zonering

Volgens het zoneringsplan is de aanvraag gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Artikel 6.2.2.1.1. (VLAREM II) is van toepassing. De toepasselijke algemene milieuvoorwaarden worden in een vergunning mee opgenomen. De lozingen dienen te gebeuren conform deze bepalingen.

8. Grond- en pandenbeleid

9. Archeologie- en erfgoedtoets

De wetgeving met betrekking tot archeologie omvat zowel het Onroerenerfgoeddecreet van 12 juli 2013 als het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, evenals alle latere wijzigingen die voor archeologie in werking getreden sinds juni 2016.

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2023. Hieruit werd geoordeeld dat er een verplichting is voor het toevoegen van een bekrachtigde archeologienota.

10. Project-mer

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport), meer bepaald op rubriek 10b, stadsontwikkeling.

Mobiliteit

Volgens de aanvrager maakt het project deel uit van een groter woongebied en kan bij deze beperkte aanvraag voor 1 bijkomende vrijstaande eengezinswoning kan redelijkerwijze aangenomen worden dat de

mobilitateitsimpact van het gevraagde op de nabije omgeving gering zal zijn. Er zullen min. 2 autostaanplaatsen/garages/carports voorzien worden om het parkeren op de straat tegen te gaan. De door het project veroorzaakte verkeersemissies zijn beperkt gezien het slechts over 1 bijkomende vrijstaande eengezinswoning gaat. De impact zal volgens de aanvrager niet aanzienlijk zijn.

Watersysteem

Volgens de aanvrager gaat het slechts om 1 bijkomende woongelegenheden en zullen die afvalwaterlozingen niet aanzienlijk zijn. Daarnaast zullen de te voorziene verhardingen door de eigenaars op regelmatige tijden nagezien worden dat zij niet bevuild geraken, zodat bij regenweer het afstromend water niet bevuild kan worden.

Het project paalt langs de noordwestelijke grens aan een niet geklasseerde gracht, beheerd door de gemeente Begijnendijk die langsheen de verharde Puttestraat deels ingebuisd is; bovendien paalt het aan de zuidwestelijke grens aan een niet geklasseerde gracht. Tussen de bestaande vijver en deze twee grachten is geen enkele verbinding gemaakt of voorzien. De bestaande vijver op het terrein blijft behouden in zijn huidige staat met zijn huidige buffervolume. Er wordt geen verbinding of overloop naar beide grachten voorzien. Gedurende de laatste 25 jaar tot op heden is de vijver geen enkele keer buiten zijn oevers getreden.

Gezien de onmiddellijke omgeving sporen van overstromingsgevoelige gebieden bevat, dienen er voorzorgsmaatregelen getroffen te worden teneinde de effecten bij een mogelijke overstroming bij hevige neerslag zoveel mogelijk te beperken. Volgende voorzorgsmaatregelen worden voorgesteld:

- het hemelwater van de vrijstaande eengezinswoning zal opgevangen en herbruikt worden in een voldoende grote regenwaterput (min. 10.000,- liter).
- het hemelwater afkomstig van de aan te leggen verhardingen worden geïnfiltreerd in de grond en zal, zoals in het verleden steeds is geschied, afvloeien naar de vijver; gezien deze verhardingen zullen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit naar de woning zal dit geen bijkomend effect kunnen veroorzaken; er kan immers gesteld worden dat het hemelwater identiek hetzelfde volume zal verkrijgen of dit rechtstreeks op het terrein valt en zo infiltreert of verder afvloeit naar de vijver ofwel op het terrein en de te voorziene verharding valt en alzo infiltreert op het terrein en verder afvloeit naar de vijver.
- alle verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlaatbare materialen of materialen toegepast met een brede voeg.
- de afzonderlijke bijgebouwen zullen beperkt worden tot 1 houten tuinhuisje (max. 15m²) en 1 vissershuis of bergplaats (max. 25m²); de totale bebouwde oppervlakte van het perceel wordt aldus maximaal 227m² hetgeen een maximale bezettingsgraad van het aangevraagd terrein geeft van 9,43% (hetgeen veruit de laagste bezettingsgraad in de onmiddellijke omgeving is).
- er is geen bronbemaling of grondwaterwinning voorzien; kelders worden niet toegestaan.
- de bestaande vijver blijft behouden in zijn huidige staat evenals het terrein; er zijn geen ophogingen voorzien die eventueel het hemelwater kunnen storen met uitzondering van de plaatselijke ophoging van 4m rondom de woning; voor deze zeer beperkte ophoging worden volgende afzonderlijke voorzorgsmaatregelen getroffen voorzien zodat ook hierdoor geen mogelijke effecten zullen merkbaar zijn:
 - de woning wordt opgericht met een verplichte kruipruimte waarvan de funderingen ter hoogte van het maaiveld voorzien worden van doorloopstroken; bij gewone of hevige neerslag zal het water kunnen doorstromen en mogelijk ook maximaal infiltreren in de grond en verder kunnen doorvloeien naar de achterliggende vijver.
 - de onderkant van de vloer van het gelijkvloers (= het dak van de kruipkelders) van de op te richten woning zal hoger gebouwd worden dan het overstromingsvrij niveau (te bepalen door de Provincie, Dienst Water); dit geeft dat het doorstromend water bij hevige neerslag geen schade kan berokkenen aan de op te richten woning en dat dit water vrij kan doorvloeien naar het achterliggend terrein met de vijver.
 - er worden geen ondergrondse ruimten (= kelders) toegelaten zodat het volume aan wateropvang niet zal beperkt worden en de infiltratie in de grond maximaal behouden blijft.

- o omdat de overstromingscontour groter is dan het betrokken project moet de vrije doorstroming van mogelijk overstromingswater in de ruimere omgeving mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen van lot 1 van het project niet afgesloten mogen worden met waterondoorlaatbare elementen (bv. betonplint onder een draadafsluiting); ter hoogte van het maaiveld moeten de afsluitingen waterpasseerbaar worden aangelegd.

Luchtkwaliteit

Volgens de aanvrager zijn er momenteel geen knelpunten op gebied van luchtkwaliteit in deze omgeving. De zeer beperkte toename in aantal vervoerbewegingen door het project, kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten op de gezondheid te verwachten zijn. Daarnaast sluit het project aan bij andere woningen gelegen in dit woongebied. Deze bijkomende woning in dit gebied zal praktisch gezien te verwaarlozen effecten op de luchtkwaliteit geven en zeker de menselijke gezondheid niet schaden.

Geluid of trillingen

Volgens de aanvrager kunnen er slechts geluids- en trillingsemissies veroorzaakt worden als gevolg van de werfmachines bij het oprichten van de woning. Deze fase is tijdelijk van aard en zal zich enkel in de loop van de dag voordoen.

11. Adviezen

Adviesinstantie	Datum aanvraag	Datum advies	Advies
wateradvies@vlaamsbrabant.be	14/04/2025	08/05/2025	Gunstig
Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant	13/01/2025	10/03/2025	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius	13/01/2025	17/01/2025	Voorwaardelijk gunstig
De Watergroep	13/01/2025	14/01/2025	Voorwaardelijk gunstig
Proximus	13/01/2025	16/01/2025	Geen bezwaar
Omgevingsloket Wyre	13/01/2025	17/01/2025	Gunstig
wateradvies@vlaamsbrabant.be	13/01/2025	28/02/2025	Ongunstig
adviezen.oe@vlaanderen.be	13/01/2025	14/01/2025	Geen advies

Het advies van **wateradvies@vlaamsbrabant.be** afgeleverd op 8 mei 2025, is als volgt gemotiveerd: Het voorwerp van de aanvraag omvat volgende wijzigingen tegenover het reeds ontvangen dossier Planaanpassingen – Het ophogen van een strook van 4,00 m rondom de toekomstige woning wordt niet toegelaten; – De te regulariseren grond van 80 m³ moet verwijderd worden zoals aangegeven op de plannen. Deze grond moet rechtstreeks afgevoerd worden. Verkavelingsvoorschriften De aanvrager heeft de gevraagde aanpassingen volledig en letterlijk overgenomen in de verkavelingsvoorschriften onder de rubrieken 'Terrassen' en 'Andere voorschriften voor de tuinzones', namelijk:

Hemelwaterverordeningen

– De toekomstige woningen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

– Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, mag het hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt niet van het eigen terrein afgevoerd worden naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein. Het moet op het eigen terrein kunnen infiltreren in de bodem.

Compenserende maatregelen kavel 1

– De nieuwe woning en haar toegang worden deels gebouwd en aangelegd binnen het overstromingsgevoelig gebied en zullen komberging voor overstromingswater innemen. Dit moet gecompenseerd worden. Het te compenseren volume wordt bepaald door het volume dat de woning en ophogingen innemen tussen het huidige maaiveldpeil en het overstromingspeil van 13,30 mTAW. De compensatie kan gebeuren op verschillende wijzen;

- Een overstromingsvrije bouwwijze toepassen door te bouwen op kolommen of palen. Hierbij creëert men een overstroombare ruimte onder de gelijkvloerse verdieping om hierdoor het te compenseren volume te vermijden of te beperken. Een overstroombare ruimte moet gravitair kunnen leeglopen en moet onderhouden kunnen worden;

- Indien deze alternatieve bouwwijzen niet mogelijk zijn, kan de compensatie gebeuren door een afgraving op het eigen perceel. Deze afgraving moet zich boven de hoogste grondwaterstand bevinden. Het overstromingswater moet deze afgraving kunnen bereiken en deze moet gravitair kunnen leeglopen;

- De afgegraven grond moet afgevoerd worden. Het tijdelijk stockeren van deze grond ter plaatse is niet toegelaten;

– Het toekomstige terras van kavel 1 moeten op het oorspronkelijk maaiveld voorzien worden of op palen gebouwd worden.

Reliëfwijzigingen kavel 1

– De natuurlijke afvloeit van hemelwater mag niet verhinderd worden. De passage van hemelwater in de zijtuin van de woning op kavel 1, die grenst aan de woning nr. 115 moet steeds gegarandeerd blijven; – --- Het bestaande maaiveldpeil moet maximaal gerespecteerd worden. Grondophogingen binnen de contouren van het overstromingsgevoelig gebied zijn niet toegestaan. Eventuele reliëfwijzigingen mogen op geen enkele wijze aanleiding geven tot het creëren van bijkomende wateroverlast;

– Eventuele grondoverschotten mogen niet binnen het overstromingsgevoelig gebied worden uitgespreid en moeten rechtstreeks afgevoerd worden. Parkeerplaatsen, algemene inrit en overige verhardingen mogen niet opgehoogd worden;

– Er mogen geen terreinophogingen gebeuren op het terrein; uitsluitend in de voortuin van de op te richten woning, kan het terrein aangelegd worden voor de strikt noodzakelijke toegang en inrit naar de woning;

– Het niveau van de onderkant van de vloer van het gelijkvloers (= de bovenkant van de kruipruimten) van de op te richten woning dient overstromingsvrij te zijn, zodat het mogelijk overstromingswater ongestoord onder de woning kan doorstromen;

– Een reliëfwijziging mag slechts in beperkte mate geschieden mits degelijke motivering, bv. voor het plaatsen van een regenwaterput, septiektank, het onderhoud van de vijver, e.d. Infiltratievoorziening

Infiltratievoorziening

– De toekomstige bouwheer van kavel 1 moet het bovengronds infiltratiesysteem aanleggen buiten de overstromingsgevoelige zone.

Verhardingen

– Bij de aanleg van een waterdoorlatende verharding moet zowel de toplaag als de (onder)fundering voldoende waterdoorlatend zijn. De details van de opbouw van de waterdoorlatende verharding moeten worden toegevoegd. Er moet worden aangetoond dat elke laag van de verharding (zowel de fundering als de toplaag) even waterdoorlatend is als de bodem;

– Waterdoorlatende verhardingen mogen een maximale hellingsgraad hebben van 2 %. Indien dit niet mogelijk is, worden ze als niet-waterdoorlatend beschouwd, moet het water aan de voet worden opgevangen en moet er infiltratie voorzien worden volgens de vereisten van de GSVH;

– Om naast de verharding in de bodem te kunnen infiltreren:

- moet de oppervlakte van de onverharde zone naast de verharding waar het hemelwater in de bodem infiltreert, minstens 25 % bedragen van de oppervlakte van de verharding zelf;
- worden geen slikkers, noch afvoergoten voorzien (dit vermeldt men expliciet op het bouwplan);
- wordt de verharding zo aangelegd dat het afstromend hemelwater in de onverharde zone naast de verharding terecht komt (dit verduidelijkt men op het bouwplan);
- zijn borduren of keerwanden die verhinderen dat het hemelwater naar de onverharde zone kan afstromen, niet toegelaten;

– Het hemelwater dat op de verhardingen valt, mag niet rechtstreeks afstromen naar het openbaar domein of aangrenzende percelen;

– Afwatering van ondoorlatende verharding moet altijd naar onverharde zones gebeuren. Ook waterdoorlatende verharding wordt hierbij beschouwd als een verharde zone.

Algemeen

– Vrijstaande bijgebouwen of zwembaden zijn niet toegelaten in overstromingsgevoelig gebied;

– Alle hemelwater- en afvalwateraansluitingen moeten voorzien worden van terugslagkleppen;

– Hemelwaterputten en andere moeten voorzien worden van waterdichte en verankerde deksels.

Beoordeling van de wijzigingen

De aanvrager heeft de gevraagde aanpassingen volledig overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt ook rekening gehouden met het gegeven dat er geen ophoging van een strook van 4,00 m rondom de toekomstige woning en de voortuin toegestaan is. Grondophogingen zijn slechts toegelaten in overstromingsgevoelig gebied ten behoeve van de bouw van de woning en de noodzakelijke toegang ernaartoe. Deze ophogingen moeten bovendien gecompenseerd worden. Alle andere reliëfwijzigingen zijn verboden.

BESLUIT

Het dossier wordt gunstig geadviseerd. De wijzigingen van de aanvrager moeten integraal opgenomen worden in de omgevingsvergunning

Het advies van **Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant** afgeleverd op 10 maart 2025, is als volgt gemotiveerd:

Advies ANB en boscompensatieformulier in bijlage te vinden.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 januari 2025, is als volgt gemotiveerd:

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 14 januari 2025, is als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 16 januari 2025, is als volgt gemotiveerd:

Geen bezwaar. Er is geen infrastructuur van proximus aanwezig

Het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 januari 2025, is als volgt gemotiveerd:

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.

Het advies van **wateradvies@vlaamsbrabant.be** afgeleverd op 28 februari 2025, is als volgt gemotiveerd: 2025-0085-WAT

Het advies van **adviezen.oe@vlaanderen.be** afgeleverd op 14 januari 2025, is als volgt gemotiveerd: Geen advies vereist. De archeologieregelgeving blijft van kracht.

12. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalers

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20 januari 2025 tot 18 februari 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 18 februari 2025

Bezwaar 2

Datum 18 februari 2025

Beoordeling van de bezwaren:

Samenvatting:

De samengevatte bezwaren gaan inhoudelijk over:

1. Waterhuishouding en overstromingsrisico

- De percelen liggen in een waterziek gebied dat een belangrijke functie vervult in de buffering van regenwater voor de omgeving.
- Bebouwing zonder compenserende maatregelen zal wateroverlast verschuiven naar aanpalende percelen.
- Er is geen compenserende oppervlakte voorzien voor het regenwater.
- Ophoging van het terrein belemmert natuurlijke afwatering, wat leidt tot verhoogde overstromingsrisico's.

2. Vereiste voorwaarden

De bezwaarmaker vraagt om:

- Strikte beperking van ophogingen rondom de woning (enkel voor terras en toegangspad).
- Compenserende maatregelen voor verloren buffercapaciteit.
- Behoud van natuurlijke afvloeiing en geen afvloeiing naar andere percelen.
- Inname van overstroombare zones te compenseren.
- Geen afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften.

3. Ontbossing en ecologische schade

- De percelen maken deel uit van het grotere natuurgebied "De Putten", dat biologisch (zeer) waardevol is.
- Ontbossing is strijdig met het Bosdecreet en ondermijnt ecologische functies.
- Boscompensatie op andere locaties biedt geen gelijkwaardige natuurwaarde.
- De functiewijziging van natuurgebied naar woongebied vergroot de druk op een kwetsbaar ecosysteem.

4. Strijdigheid met beleidsplannen

- De vergunning is in strijd met het Bosdecreet en met Vlaamse, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.
- Deze plannen voorzien in natuurversterking en natuurverbindingen in valleigebieden en verbieden intensieve activiteiten in overstromingsgevoelige zones.
- De plannen vermelden expliciet het belang van behoud en versterking van natuur in valleigebieden en de afwijzing van functiewijzigingen zoals hier voorgesteld.

Evaluatie:

Evaluatie van de bezwaren in het licht van het wateradvies van de dienst waterlopen van 8 mei 2025

1. Waterhuishouding en overstromingsrisico

Bezorgdheid: Bezwaarschriften wijzen op waterzieke gronden, risico op verhoogde wateroverlast voor aanpalende percelen en ontbreken van compenserende maatregelen.

Advies Waterlopen:

Het wateradvies bevestigt dat het perceel in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied ligt, met een mogelijke overstromingshoogte van 17 cm (13,30 mTAW).

→ Gedeeltelijk erkenning van risico, maar...

De aanvrager heeft:

Verplichte compenserende maatregelen opgenomen, zoals bouwen op palen of compenserende afgravingen.

Verbod op ophoging in de zone van 4 m rond de woning overgenomen.

Verplichte infiltratie en hemelwaterbuffering op eigen terrein voorzien.

Conclusie: De bezorgdheid is terecht, maar wordt grotendeels ondervangen door de opgelegde voorwaarden uit het wateradvies, die integraal moeten opgenomen worden in de vergunning.

Er dienden geen aanpalers te worden aangeschreven conform artikel 83 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

13. Zaak der wegen

Conform artikel 31 en 47 van het omgevingsvergunningsdecreet is de gemeenteraad bevoegd wanneer een wijziging van de bestaande gemeenteweg plaatsvindt. De gemeenteraad dient een uitspraak te doen over de zaak der wegen en de voorgestelde grondafstand ter verbreding van de Puttestraat.

Deze strook gekend onder lot 1a (35ca) is bestemd voor inlijving in het openbaar domein ifv verbreding van het publiek domein is aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

De gemeenteraad neemt in de zitting van 22 mei 2025 een beslissing uitgebracht betreffende de zaak der wegen.

14. Beoordeling (toetsing aan de goede ruimtelijke ordening)

Beoordeling goede ruimtelijke ordening – artikel 4.3.1 VCRO

1. Inpassing in de omgeving

Het project voorziet in een vrijstaande eengezinswoning (lot 1) in een omgeving die gekenmerkt wordt door open en halfopen bebouwing langs de Puttestraat. De inplanting van het gebouw sluit aan bij de bestaande rooilijn en bouwvolumes van woningen nr. 115A en 115B. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien in architecturale integratie, materiaalgebruik in harmonie met de omgeving, en behoud van het groene karakter door verplichte groenaanleg en beperking van verhardingen.

→ Beoordeling: Verenigbaar met het bestaande woonweefsel; positief.

2. Waterbeheer en overstromingsrisico's

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied (middelgrote tot grote kans). De dienst Waterlopen gaf een gunstig advies onder strikte voorwaarden, waaronder:

Verbod op ophoging buiten strikt noodzakelijke zones.

Compenserende maatregelen voor verloren buffervolume (via paalbouw of afgraving).

Verbod op bijkomende reliëfwijzigingen.

Verplichte infiltratie op eigen terrein.

Deze voorwaarden zijn volledig en letterlijk opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals blijkt uit het dossier bundel.pdf.

→ Beoordeling: Technisch verenigbaar met de waterhuishouding mits strikte uitvoering van de opgelegde voorwaarden; positief onder voorwaarden.

3. Ecologie en natuurbehoud

Het perceel bevatte een biologisch waardevol loofbos en grenst aan het natuurgebied 'De Putten'. De verkaveling vereist een regularisatie van een eerdere ontbossing (1253 m²), waarvoor het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies verleent, mits:

Het goedgekeurde compensatievoorstel integraal deel uitmaakt van de vergunning.

De bosbehoudsbijdrage wordt betaald.

De eutrofe plas op het terrein behouden blijft.

Vervreemding van loten pas na boscompensatie.

→ Beoordeling: Ecologisch impactvol, maar wettelijk verenigbaar met voorwaarden tot compensatie en instandhouding van ecologische waarden; aanvaardbaar mits naleving ANB-voorwaarden.

4. Beleidsmatig kader

De locatie valt deels binnen het gewestplan als woongebied, deels als natuurgebied. Enkel lot 1 wordt als bouwzone ingericht, lot 2 blijft natuurgebied en wordt niet in de verkaveling opgenomen. De verkaveling is dus conform de bestemming.

Er is wel een spanningsveld met beleidsdoelstellingen uit gemeentelijke en provinciale structuurplannen die inzetten op natuurversterking en behoud van valleigebieden. Door de opgelegde voorwaarden van het ANB en de beperking tot één bouwkevel wordt de impact beperkt.

→ Beoordeling: Binnen de bestemmingsvoorschriften; enige beleidsmatige spanning wordt gecompenseerd via natuurbehoud en compensatie; aanvaardbaar.

EINDCONCLUSIE

Het project kan verenigbaar worden geacht met een goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1 VCRO, mits integrale naleving van:

De stedenbouwkundige voorschriften met waterhuishoudkundige beperkingen;

Het goedgekeurde boscompensatieplan van ANB;

De richtlijnen van de dienst Waterlopen d.d. 8 mei 2025.

De voorwaarden van de bevoegde instanties moeten onverkort opgenomen worden in de omgevingsvergunning.

15. Beoordeling (milieu)

niet van toepassing

16. Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

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

Volgende voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden:

Opgelegde voorwaarden en maatregelen

A. Ophogingen en reliëfwijzigingen

- Ophoging van een strook van 4 m rondom de woning is niet toegelaten.
- Alle grondophogingen binnen overstromingsgevoelig gebied zijn verboden, behalve de strikt noodzakelijke voor woning en toegang.
- De 80 m³ te regulariseren grond dient rechtstreeks afgevoerd te worden.
- Compensatie van het ingenomen volume kan via:
 - o Overstroombare bouwwijze (bv. bouwen op kolommen/palen), of
 - o Afgraving op eigen terrein, boven hoogste grondwaterstand, gravitair leeglopend.

B. Hemelwaterbeheer

- Voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.
- Hemelwater mag niet naar openbaar domein, riolering of naburige percelen afstromen.
- Infiltratievoorzieningen moeten buiten overstromingsgevoelig gebied liggen.

C. Verhardingen

- Alleen toegelaten indien voldoende waterdoorlatend (toplaag én fundering).
- Hellingsgraad max. 2%. Indien meer: aanvullende infiltratie nodig.
- Geen slikkers, goten of borduren. Afstroming naar aangrenzende onverharde zones.
- Onverharde zone naast verharding moet minstens 25% van de verhardingsoppervlakte bedragen.

D. Overige bepalingen

- Vrijstaande bijgebouwen en zwembaden zijn niet toegestaan in overstromingsgevoelig gebied.
- Aansluitingen moeten voorzien zijn van terugslagkleppen.
- Waterdichte en verankerde deksels voor putten en installaties.
- Terrassen op maaiveldpeil of op palen.

E. Ontbossing en compensatie

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en is onderworpen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier met nummer 25-200620.
- De ontbossing van 1253 m² is slechts toegelaten mits volledige naleving van de compensatievoorwaarden zoals vastgelegd in bovenvermeld formulier.

F. Betaling bosbehoudsbijdrage

- De aanvrager dient de bosbehoudsbijdrage ten belope van € 10.525,20 te betalen binnen een termijn van 4 maanden na de datum waarop van de vergunning gebruik mag worden gemaakt. Betaling dient te gebeuren via het overschrijvingsformulier dat door het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager zal worden bezorgd.

G. Voorwaarde bij vervreemding van kavels

- Vervreemding (verkoop of overdracht) van de kavels is pas toegelaten nadat volledig voldaan werd aan de boscompensatieplicht. Een attest van het Agentschap voor Natuur en Bos ter bevestiging hiervan dient als bijlage te worden toegevoegd aan de verkoopakte van elk individueel kavel.

H. Beperking aan wijzigingen van de eutrofe plas

- De bestaande eutrofe plas binnen het projectgebied mag niet gewijzigd worden, tenzij voorafgaandelijke schriftelijke toestemming wordt verkregen van het Agentschap voor Natuur en Bos.

I. Natuurtoets op vogels en vleermuizen (Soortenbesluit)

- De aanvrager moet bij uitvoering van de werken rekening houden met de bescherming van vogels en vleermuizen overeenkomstig het Soortenbesluit van 15 mei 2009. Dit houdt in:
 - Geen werken mogen plaatsvinden tussen 1 maart en 1 juli zonder voorafgaand nazicht of nesten van beschermde vogelsoorten aanwezig zijn. Indien er nesten aanwezig zijn, mogen deze niet beschadigd, verwijderd of vernietigd worden.
 - Voor aanvang van werken aan oude gebouwen of het kappen van bomen moet worden nagegaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Indien rustplaatsen of nesten in het gedrang komen, moet de aanvrager vooraf contact opnemen met ANB via het algemeen e-mailadres van AVES.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3 JUNI 2025 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 per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven **onder volgende voorwaarden:**

Opgelegde voorwaarden en maatregelen

A. Ophogingen en reliëfwijzigingen

- Ophoging van een strook van 4 m rondom de woning is niet toegelaten.
- Alle grondophogingen binnen overstromingsgevoelig gebied zijn verboden, behalve de strikt noodzakelijke voor woning en toegang.
- De 80 m³ te regulariseren grond dient rechtstreeks afgevoerd te worden.
- Compensatie van het ingenomen volume kan via:
 - o Overstroombare bouwwijze (bv. bouwen op kolommen/palen), of
 - o Afgraving op eigen terrein, boven hoogste grondwaterstand, gravitair leeglopend.

B. Hemelwaterbeheer

- Voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.
- Hemelwater mag niet naar openbaar domein, riolering of naburige percelen afstromen.
- Infiltratievoorzieningen moeten buiten overstromingsgevoelig gebied liggen.

C. Verhardingen

- Alleen toegelaten indien voldoende waterdoorlatend (toplaag én fundering).
- Hellingsgraad max. 2%. Indien meer: aanvullende infiltratie nodig.
- Geen slikkers, goten of borduren. Afstroming naar aangrenzende onverharde zones.
- Onverharde zone naast verharding moet minstens 25% van de verhardingsoppervlakte bedragen.

D. Overige bepalingen

- Vrijstaande bijgebouwen en zwembaden zijn niet toegestaan in overstromingsgevoelig gebied.
- Aansluitingen moeten voorzien zijn van terugslagkleppen.
- Waterdichte en verankerde deksels voor putten en installaties.
- Terrassen op maaiveldpeil of op palen.

E Ontbossing en compensatie

- * De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en is onderworpen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier met nummer 25-200620.
- * De ontbossing van 1253 m² is slechts toegelaten mits volledige naleving van de compensatievoorwaarden zoals vastgelegd in bovenvermeld formulier.

F Betaling bosbehoudsbijdrage

- * De aanvrager dient de bosbehoudsbijdrage ten belope van € 10.525,20 te betalen binnen een termijn van 4 maanden na de datum waarop van de vergunning gebruik mag worden gemaakt. Betaling dient te gebeuren via het overschrijvingsformulier dat door het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager zal worden bezorgd.

G Voorwaarden bij vervreemding van kavels

Vervreemding (verkoop of overdracht) van de kavels is pas toegelaten nadat volledig voldaan werd aan de boscompensatieplicht. Een attest van het Agentschap voor Natuur en Bos ter bevestiging hiervan dient als bijlage te worden toegevoegd aan de verkoopakte van elk individueel kavel.

Voorafgaandelijke kosteloze grondafstand aan de gemeente van het strookje grond gelegen tussen de oude rooilijn en de nieuwe rooilijn welke bepaald wordt op 5 meter uit de as van de voorliggende Puttestraat zoals aangegeven op het verkavelingsplan (lot 3 - 35 m²)

H Beperking aan wijzigingen van de eutrofe plas

De bestaande eutrofe plas binnen het projectgebied mag niet gewijzigd worden, tenzij voorafgaandelijke schriftelijke toestemming wordt verkregen van het Agentschap voor Natuur en Bos.

I Natuurtoets op vogels en vleermuizen (Soortenbesluit)

De aanvrager moet bij uitvoering van de werken rekening houden met de bescherming van vogels en vleermuizen overeenkomstig het Soortenbesluit van 15 mei 2009. Dit houdt in: Geen werken mogen plaatsvinden tussen 1 maart en 1 juli zonder voorafgaand nazicht of nesten van beschermde vogelsoorten aanwezig zijn. Indien er nesten aanwezig zijn, mogen deze niet beschadigd, verwijderd of vernietigd worden. Voor aanvang van werken aan oude gebouwen of het kappen van bomen moet worden nagegaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Indien rustplaatsen of nesten in het gedrang komen, moet de aanvrager vooraf contact opnemen met ANB via het algemeen e-mailadres van AVES.

J Adviezen nutsmaatschappijen

Voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de externe adviezen van de nutsmaatschappijen, dit lot mag pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de aanvrager 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. De verkavelaar staat in voor de aanleg van nutsvoorzieningen die niet voorhanden zijn. De percelen mogen niet verkocht worden vooraleer de nodige nutsvoorzieningen voorhanden zijn

Stedenbouwkundige handelingen

Voorwaardelijk vergunde werken

Handeling	AardDerWerken	Planaanduiding	Omschrijving
Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Landschapselement	groene achtergrond op plan bestaande toestand	het vellen van 9 hoogstammige bomen + verwijderen struikgewas
Ontbossen	Landschapselement	groene achtergrond op plan bestaande toestand	regularisatie ontbossing

Onderstaande een overzicht van de **plannen die zijn goedgekeurd**:

Bestandsnaam	Code
VA_VP_B_2024-512.pdf	nO9fNQk7LRzilnoR/usJQA==
VA_VP_N_2024-512A.pdf	egZzhyaesh3apQv3vI3BUw==
VA_VP_L_2024-512.pdf	smmavRIL6MD+Bcju3UYI1w==
VA_BIJLA_2024_512-Boscompensatievoorstel.pdf	y02JFQI9jBvtHDInUtbQDQ==

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 vijftig 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;

03/06/2025 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.

U kan de beslissing raadplegen en het bijhorende milieueffectenrapport of veiligheidsrapport ook raadplegen op www.omgevingsloket.be

U kan als betrokken publiek een beroep instellen tegen deze beslissing als u gevolgen ondervindt of als u een belang hebt bij deze besluitvorming.

U zendt hiertoe een beroepschrift per aangetekende brief (of tegen ontvangstbewijs) naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 Leuven. U kan tevens beroep instellen via het omgevingsloket www.omgevingsloket.be.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing. Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, de vergunningsaanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen van Begijnendijk.

De beroepsindiener vermeldt het volgende:

- Uw naam, adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
- De referentie dossiernummer OMV_2024169094 ;
- De redenen waarom u beroep aantekent;
- Een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt bij de genomen beslissing of het belang dat u heeft bij de genomen besluitvorming;
- Of u gehoord wil worden;

U stort een dossiertax van 100 euro op het rekeningnummer BE55 0910 2163 2544 van provincie Vlaams-Brabant met als verplichte mededeling "RMT-VGN-gemeente Begijnendijk aanvraag OMV_2024169094 + naam indiener van beroep. U voegt tevens het betalingsbewijs van deze beroepsdossier tax toe aan uw beroepschrift.

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 vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

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

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen 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 in kennisstelling 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.

Begijnendijk, 17/06/2025

Namens het schepencollege:



algemeen directeur
(get.) Peggy Baeten

De burgemeester
(get.) Bob Michiels