

Provincie Vlaams-Brabant

Arrondissement Halle-Vilvoorde

Omgevingsloketnr. : OMV_2025060815

Intern nummer : V0883

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

De aanvraag ingediend door de heer Emiel Van den Broeck met als contactadres Grootveld 52 te 1745 Opwijk, werd per beveiligde zending verzonden op 19 mei 2025. Deze aanvraag werd ontvangen op 19 mei 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 juli 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Pluimhofweg 25 en kadastraal gekend als Opwijk, (afd.1) sectie A 93 M.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen voor 2 loten open bebouwing**.

Nieuwe adressen worden als volgt toegekend:

Lot 1: Pluimhofweg 27

Lot 2: Pluimhofweg 23

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 en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar dat luidt als volgt :

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden (deel tuinzone).

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. 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.

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

ART. 6.

1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid:

Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

1.2.1.1. de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

1.2.1.2. de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

1.2.3. de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

ART. 10.

4. Het landelijk gebied:

4.0. Zo de agrarische gebieden, de bosgebieden of de groene ruimten niet op het plan zijn afgelijnd, of onder voorbehoud van de hierna onder nrs. 4.1., 4.2. en 4.3. volgende bijzondere bepalingen betreffende deze zones, worden enkel die handelingen en werken toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het behoud van de huidige bestemming.

ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP: Zonevrije woningen – Artikel 2 zone rasterlandschap – Overlay Brabantse beek.

De voorschriften van het RUP Zonevrije woningen – Artikel 2 zone rasterlandschap – Overlay Brabantse beek zijn niet van toepassing op de aanvraag. Het perceeldeel gelegen in het agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen binnen een behoorlijk vergunde verkaveling.

Verordeningen

- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV-H) dd. 10/02/2023 (in werking 02/10/2023) is van toepassing op:
 - ☐ overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden (art 4.1°);
 - ☐ verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden (art 4.2°);
 - ☐ het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde (art 4.3°).**De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is NIET van toepassing. De aanvraag tot omgevingsvergunning woningbouw volgend op een verkaveling (bouwen) moet voldoen aan de verordening.**
- De Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV-H) dd. 26/09/2023 is van toepassing op:
 - ☐ bij het aanleggen, heraanleggen en uitbreiden van (delen van) verhardingen (Art. 3. § 1. 1°);
 - ☐ bij het bouwen, herbouwen en uitbreiden van constructies, andere dan verhardingen (Art. 3. § 1. 2°);
 - ☐ bij het aanleggen, heraanleggen en wijzigen van de afwatering voor (delen van) verhardingen en (delen van) andere constructies (Art. 3. § 1. 3°);
 - ☐ wanneer een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd en de geldende regelgeving een aansluiting van het afvalwater op de droogweerafvoerleiding van die gescheiden riolering verplicht (Art. 3. § 1. 4°).**De Provinciale Stedenbouwkundige Verordening is NIET van toepassing. De aanvraag tot omgevingsvergunning woningbouw volgend op een verkaveling (bouwen) moet voldoen aan de verordening.**
- De programmatische aanpak stikstof (PAS) dd. 10/03/2023 met als uitvoeringsbesluit het Stikstofdecreet dd. 24/01/2024 is van toepassing. Als basis voor vergunningverlening van individuele projecten die stikstof uitstoten, bevat het decreet beoordelingskaders voor de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H (Speciale beschermingszone Habitat-richtlijn), in casu voor gemeente Opwijk: Kravaalbos / Buggenhoutbos.
- **Het Reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur is van toepassing.** Vermeld reglement is van toepassing op alle vormen van ontwikkelingen van gronden en/of gebouwen die gepaard gaan met:
 - ☐ de aanleg van nieuwe rioleringen
 - ☒ de wijziging/uitbreiding van bestaande rioleringsinfrastructuur
 - ☒ werken die een impact hebben op het rioleringsstelsel.Dit reglement is consulteerbaar via [\(https://www.riopact.be/veelgestelde-vragen/projectontwikkelaars-reglement-voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/\)](https://www.riopact.be/veelgestelde-vragen/projectontwikkelaars-reglement-voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/) en dient te worden nageleefd gedurende elke fase van de ontwikkeling.

Richtlijnen en zonerings

Het goed is volgens het zoneringsplan van Opwijk gelegen binnen het centraal gebied.

Het plaatsen van een septische put in het centraal gebied is verplicht door de gemeente. Op de te plaatsen septische put, die een minimale inhoud van 2.000 liter moet hebben, mag enkel zwart afvalwater (toilet) worden aangesloten.

Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie A 93 M

De woning dateert van 1963 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 04/06/1963 werd een stedenbouwkundige vergunning (1963-0942) voor het bouwen van een landhuis, genietende van de bouwpremie 'De Taeye', afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 16/12/1997 werd een stedenbouwkundige vergunning (1997-0107) voor het ophogen van een terrein en regulariseren van de reeds uitgevoerde beperkte ophoging afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 26/09/2013 werd een stedenbouwkundige vergunning (2013-0097) voor het slopen van een bijgebouw afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag situeert zich ten noordwesten van de kern van de gemeente Opwijk, langsheen de Pluimhofweg. De Pluimhofweg is een doodlopende gemeenteweg en een zijstraat van Eeksen, de verbindingsweg tussen Opwijk en Buggenhout-Opstal. In de omgeving bevinden zich voornamelijk ééngezinswoningen in open en halfopen bebouwing. Verderop in de straat bevindt zich een landbouwbedrijf. Zowel aan de linkerzijde als de rechterzijde grenst het perceel van de aanvraag aan een eengezinswoning in open bebouwing. De achterste perceelsgrens grenst aan een weiland. Het perceel van de aanvraag zelf is bebouwd met een hoeve bestaande uit de woning met links een vrijstaande stal en serre, achter de woning een vrijstaand bijgebouw en rechts van de woning aangebouwde bijgebouwen onder de vorm van een schuur met een overdekte opslagruimte.

Beschrijving van de aangevraagde werken

Het ingediend project voorziet in het verkavelen voor 2 bijkomende loten open bebouwing. De bestaande stal op lot 2 (links van de woning) blijft voorlopig behouden, deze zal worden afgebroken bij het toekennen van een omgevingsvergunning op lot 2. De bestaande woning met een vrijstaand bijgebouw achteraan blijft behouden. De (bouwvallige) aan de woning aangebouwde bijgebouwen op lot 1 (rechts van de woning) zullen afgebroken worden. Er worden in de aanvraag twee loten voor open bebouwing gecreëerd, lot 2 links van de te behouden woning nr.25 en lot 1 rechts van de te behouden woning nr.25. Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van 3.479m². Lot 1 heeft een oppervlakte van ± 850m², lot 2 heeft een oppervlakte van ± 780m². Het perceel met de bestaande en te behouden eengezinswoning nr.25 heeft een oppervlakte van ± 765m² dat samen met een achterliggend deel (gelegen in agrarisch gebied) met een oppervlakte van ± 760m² uitgesloten worden uit de verkaveling.

De twee gecreëerde loten en het perceel van de te behouden woning hebben elk een zijdelingse bouwvrije strook van 3,00m. De voorgevelbreedte van het te bebouwen lot 1 bedraagt 10,78m en 12,44m voor lot 2.

De bouwdiepte op gelijkvloers is 15,00m en 12,00m op verdieping.

De maximale bebouwbare oppervlakte voor de loten 1 en 2 is respectievelijk 158m² en 175m². De bouwzone voor lot 1 bevindt zich op een minimum afstand van 8,46m tot de voorste perceelsgrens/rooilijn.

De bouwzone voor lot 2 bevindt zich op een maximale afstand van 6,34m van de voorste perceelsgrens/rooilijn. Er worden maximaal 2 bouwlagen voorzien met een kroonlijsthoogte van max 6,50m met een hellend dak of een plat dak.

De dakhelling ligt tussen de 0° en de 45°. Zowel een plat dak als hellend dak zouden mogelijk zijn als het gabarit van de eerste bouwer gevolgd wordt.

Voorgestelde verkavelingsvoorschriften

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Oppervlakte terreininname op maaiveldpeil</i>	<i>lot 1: max 158m² - lot 2 max 175m²</i>

Nokhoogte

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middenpunt van de nok tot maaiveldpeil midden voorgevel.</i>	<i>De nokhoogte bedraagt maximaal 11,50m. (berekend in functie van een dakhelling van max.45° en een kroonlijsthoogte van max. 6,50m)</i>

Kroonlijsthoogte

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>- Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume wordt bepaald op de voorste bouwlijn, midden voorgevel, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst. - Voor het volume in aanbouw, voorbij 12m bouwdiepte, midden achtergevel, vanaf het referentiepeil zijnde het maaiveldpeil midden voorgevel tot bovenkant kroonlijst.</i>	<i>- kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50m - voor de aanbouw (tot max. 15m bouwdiepte) max. 3,50m</i>

Dakuitvoering

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.</i>	<i>de keuze van de dakvorm vrij te bepalen; zadeldak, plat dak of een combinatie ervan. Voor hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°.</i>

	Eenvoudige geveluitbouwen, dakuitbouwen en dakvensters zijn toegelaten. Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten.
--	---

Type gebouw

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	open bebouwingen

Materiaalgebruik

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij.	Er mogen uitsluitend nieuwe materialen worden verwerkt. Het gebruik van recuperatiebaksteen is toegelaten.

Inplanting

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.	De bouwlijn bevindt zich op minimum 6,00 m achter de rooilijn, en/of zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De bouwvrije zijdelingse stroken zullen minimaal 3,00m breed zijn. In deze zone kan eventueel een carport voorzien worden.

Aantal bouwlagen

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag. Kelderverdiepingen toegankelijk vanaf de straat worden evenmin beschouwd als bouwlaag.	maximaal 2 bouwlagen

Ondergronds gedeelte

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelders, bergingen, garages en eventueel de toegang en inkom naar een bel-étage verdieping.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden.

Uitbouw (veranda, carport)

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht.	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.

Andere voorschriften voor het gebouw

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
aanvullende bestemmingen aan de woonbestemming samenvoeging van loten.	De complementaire bedrijvigheid is toegelaten indien het woongenot van de buurt niet in het gedrang komt. - Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bovenliggende aard: Voortuinstrook

Verharding

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...)</i>	<i>Maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden. Daarbij zullen bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</i>

Groenaanleg

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,...</i>	<i>De voorkeur wordt gegeven aan streekeigen groen</i>

Constructies

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn.</i>	<i>Eventuele afsluitingen of muurtjes op de rooilijn dienen te bestaan uit levende hagen van 1,00m hoogte, ofwel hofmuren in metselwerk van 0,80m hoogte.</i>

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

Verharding

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De verhardingen in de zijtuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...)</i>	<i>Maximaal 50% van de oppervlakte van de zijtuinstroken mag verhard worden. Daarbij zullen bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</i>

Groenaanleg

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,...</i>	<i>De voorkeur wordt gegeven aan streekeigen groen</i>

Constructies

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De constructies in de zijtuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen op de perceelsgrenzen.</i>	<i>Als afsluitingen zijn enkel toegelaten: levende hagen van maximaal 2,00m hoogte op de scheidingslijn te plaatsen, ofwel een afsluiting in geplastificeerde draad met stijlen.</i> <i>In deze zone kan ook een carport voorzien worden. (maximaal 21m² en maximaal 3,5 0m hoog)</i>

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Verharding

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren</i>	<i>De maximale terrasverharding bedraagt 40m². Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</i>

Groenaanleg

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren</i>	<i>Streekeigen groen wordt sterk aanbevolen.</i>

Constructies

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De constructies kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of (auto-)bergplaats,... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst.</i>	<i>Op minimum 1m van de perceelsgrenzen en minimum 20,00m achter voorgevelbouwlijn. De (auto-) bergplaats mag eventueel op de perceelsgrens worden opgericht mits het akkoord van de betrokken nabuur. De max. grondoppervlakte bedraagt 40m² de max. kroonlijsthoogte van 3,00m en de nokhoogte maximaal 5,00m. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Het bijgebouw wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt in het hoofdgebouw. Eén bijgebouw (tuinhuisje, serre, berging) van 15m² voorzien . Alleen verzorgde constructies in degelijke materialen (metselwerk of hout) zijn toegelaten . Maximale kroonlijsthoogte van 2,50m en nokhoogte maximaal 3,00m. De inplanting gebeurt op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen of mits onderling akkoord van de nabuur op de perceelsgrens. Dit bijgebouw kan gecumuleerd worden met een vrijstaand bijgebouw, zolang de totale bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen de 40m² niet overschrijdt.</i>

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>De materiaalkeuze van de afsluitingen wordt beperkt.</i>	<i>De afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte.</i>

Uitvoering

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst.</i>	<i>Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de levende hagen en/of van de paal met draadafsluiting, maximum 0,80m. In de zij- en achtertuin bedraagt de hoogte van de hagen en afsluitingen maximum 2,00m. De afsluitingen tussen de loten worden te paard op de grenslijn opgericht op gemene kosten. De afsluitingen met de andere aanpalers maken het voorwerp uit van overeenkomsten of zijn onderworpen aan de schikkingen van het Burgerlijk Wetboek.</i>

Andere voorschriften voor de tuinzones

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i>
<i>voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin</i>	<i>Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8 m achter de achtergevel genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil of op het gelijkvloers niveau. De overgangshellingen naar het oorspronkelijk</i>

	peil worden uitgevoerd met een hellingsgraad van 30° of zo nodig met een steunmuur. Tot op 0,50 m van de perceelsgrenzen blijft het niveau ongewijzigd tenzij de wijziging in overleg en met akkoord van de aanpalers gebeurt. Wijzigingen < 0,50m worden niet beschouwd als reliëfwijzigingen.
--	---

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 23/07/2025 tot en met 21/08/2025.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Externe Adviezen

- De Watergroep bracht dd. 28/07/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

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.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

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

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

Advies Riopact

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Betreft: De aanvraag van jouw riolaansluiting

Beste,

Gefeliciteerd met jouw bouwproject! Denk je eraan om tijdig jouw riolaansluiting aan te vragen? Dit kan op <https://www.riopact.be/riolaansluiting/>.

De gemeente/stad zal een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij heeft voldaan aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting en indien van toepassing een grachtinbuizing gerealiseerd en betaald moet zijn.

Voor meer informatie kan je steeds terecht op www.riopact.be

We wensen je alvast veel succes met jouw project!

Rapport

Rioleringsadvies

Gemeente Opwijk

Advies

Pluimhofweg 25

CS100160676

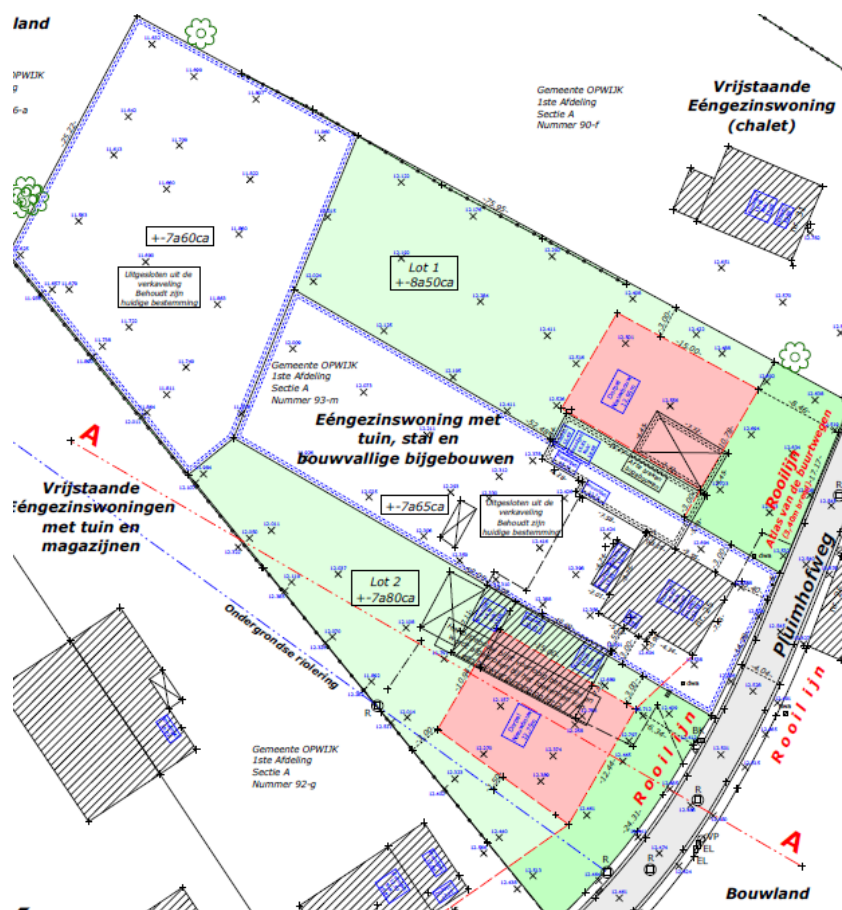
Contact adviesinstantie:

advies@riopact.be

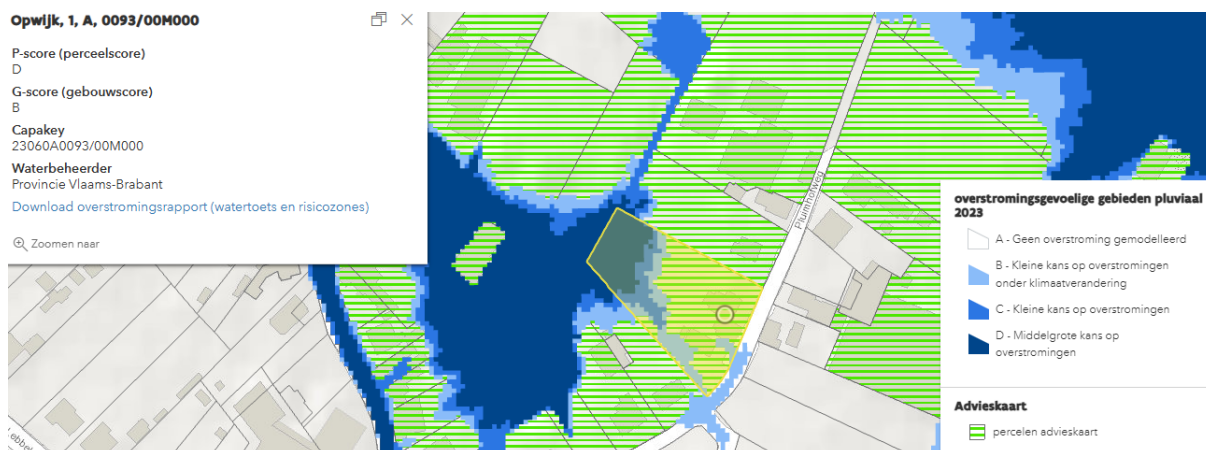
1. Situering project

In het kader van een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Pluimhofweg 25 te Opwijk, geeft Riopact een rioleringsadvies.

Het project betreft een verkaveling met 2 loten voor eengezinswoningen. De rest van het perceel wordt uitgesloten uit de verkaveling.



De projectzone is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het perceel heeft score D gekregen op de watertoets advieskaart.



Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor

water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.

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

2 Motivatie van het advies

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Droogweerafvoer

Er dient per woning er een septische put te worden voorzien waarop het zwart afvalwater (toilet) wordt aangesloten. Het nuttige volume van de septische put moet minstens 2000 liter bedragen voor een eengezinswoning. De overloop van de septische put wordt samen genomen met het grijs water en tot aan de perceelsgrens gebracht.

2.3 Hemelwaterafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

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

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt niet aangesloten naar het openbaar domein. Het hemelwater infiltreert volledig op het eigen terrein.

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

3 Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Bestaande riolering

Ter hoogte van het perceel is in de bestaande situatie een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

De DWA-leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 150 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1.82 m-mv of ca. 10.66 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting aan lot 2 en ca. 1.66 m-mv of ca. 10.89 m-TAW ter hoogte van lot 1.

De RWA-leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 400 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 0.89 m-mv of ca. 11.59 m-TAW ter hoogte van lot 2.

De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.



In de bestaande toestand zijn er (vermoedelijk) geen huis- of wachtaansluitingen aanwezig.

Indien bij uitvoering van het project blijkt dat er toch een DWA aansluiting voorzien is dient deze te worden hergebruikt.

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

3.1 Aansluiting DWA

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

De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

3.2 Aansluiting RWA

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

4 Conclusie van het advies

Het dossier kan gunstig geadviseerd worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- De zone is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw riolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Riolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde riolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.
- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegnis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijpt hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

- Omgevingsloket Wyre bracht dd. 17/07/2025 een gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

Ref.: 25201612

Aansluitbaar Wyre met clausule

Geacht college,

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

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. Met vriendelijke groeten.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

- Proximus bracht dd. 17/07/2025 een gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

Proximus
 Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.
 Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

- Fluvius bracht dd. 23/07/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

Uw aanvraag tot offerte
 Project: PLUIMHOFWEG 21 OPWIJK te Opwijk
 Kadastrale ligging: 23060A0093/M
 Nummer projectaanvraag: 5000105640
 Beste,
 Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.
 Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:
 - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
 Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.
 Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.
 Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.
 De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.
 Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.
 De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.
 Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	4.502,96	0,00	4.502,96
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	541,96	113,81	655,77
Eindtotaal		5.044,92	113,81	5.158,73

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen. Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken .

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

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

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

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

- Deputatie Wateradvies Vlaams Brabant bracht dd. 08/08/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

Ons kenmerk: 2025-1474-WAT

Dossierkenmerk: 2025-1474-WAT

Projectnummer OMV: OMV_2025060815

Betreft: Opwijk - aanvraag tot omgevingsvergunning op naam van Emiel Van den Broeck

Verkaveling - Pluimhofweg 25, 1745 Opwijk

Afstroomgebied: Vondelbeek (B5001)

Wateradvies: gunstig wateradvies met voorwaarden

Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

De locatie Pluimhofweg 25 te 1745 Opwijk, met als Capakey 23060A0093/00M000, stroomt af naar de Vondelbeek (B5001), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de pluviale overstromingskaart is er op dit perceel een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan het perceel in kwestie tot ongeveer 0,40 m onder water komen te staan. Dit komt overeen met een overstromingspeil van 12,10 mTAW.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in vier kavels waarvan twee kavels voor bebouwing. De overige twee kavels worden uit de verkaveling gesloten.

Beoordeling verenigbaarheid met het watersysteem

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan de geplande ingreep een schadelijk effect hebben op het watersysteem.

Omschrijving schadelijk effect

- De toekomstige bebouwing van de kavels zal ruimte innemen voor water, wat in de praktijk minder ruimte geeft aan overtollig hemelwater om natuurlijk af te vloeien en te infiltreren op het terrein. Daarom moeten de toekomstige woningen voldoen aan de GSVH en de PSVH;

- Gezien de ligging van de bebouwbare kavels aangrenzend aan een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen om overstroming van de toekomstige woningen te voorkomen. In de verkavelingsvoorschriften wordt geen waterveilig bouwpeil opgelegd;

- Het risico op overstroming is voornamelijk afkomstig van oppervlakkig afstromend hemelwater.

De lager gelegen percelen moeten het natuurlijke water en andere zaken die het meevoert, afkomstig van de hoger liggende percelen, ontvangen (gezien het Art. 3.129. van het Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, wet van 4 februari 2020). Bijgevolg mag de eigenaar van het lager gelegen perceel (lot 2) geen ingrepen doen waardoor de afvloeiing wordt afgeleid naar de buurpercelen of naar de waterloop;

- Gezien de overstromingsgevoeligheid van het perceel is het belangrijk dat er maximaal wordt ingezet op ruimte voor water. In overstromingsgevoelig gebied:

- ☐ moeten verhardingen beperkt worden tot een minimum;
- ☐ zijn zwembaden niet toegestaan;
- ☐ zijn vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan;
- ☐ zijn reliëfwijzigingen niet toegestaan.

Opgenomen maatregelen in de aanvraag door de aanvrager

In de verkavelingsvoorschriften worden volgende voorschriften opgenomen:

- De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...);
- De maximale terrasverharding bedraagt 40m².

Beoordeling van het dossier

Zoals hierboven reeds aangehaald, is het overstromingsrisico op deze locatie voornamelijk afkomstig van oppervlakkig afstromend water. Volgens de afstromingskaart wordt het nieuwe lot 2 doorkruist door een stroomlijn. Een stroomlijn geeft de zones in het landschap aan waar hemelwater zich bij neerslag potentieel zal concentreren en afstromen, rekening houdend met de topografie en bestaande waterlopen.

De geplande bebouwing op lot 2 kan de natuurlijke afvoer en infiltratie van water op het perceel en de omliggende percelen verstoren of verzwaken. Daarom moet de aanvrager maatregelen nemen om het water op het eigen terrein te blijven ontvangen, zodat de waterhuishouding van de aangrenzende percelen niet negatief beïnvloed wordt.

In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden echter voorwaarden opgenomen die kunnen leiden tot het afduwen van hemelwater, wat niet is toegestaan. Zo wordt er weliswaar een verbod op reliëfwijzigingen opgelegd, maar tegelijk wordt vermeld dat het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn, evenals in de zijtuin en een strook van 8,00 m achter de achtergevel, genormaliseerd mag worden. Bovendien worden wijzigingen aan het terrein tot 0,50 meter diep niet als reliëfwijziging beschouwd. Elke wijziging in het reliëf kan echter de natuurlijke afstroming verstoren. Daarom moet er voldoende ruimte op het eigen terrein behouden blijven om het afstromend water naar de achterliggende tuinzone te leiden, waar het tijdelijk kan worden gebufferd.

In de verkavelingsvoorschriften moet dan ook expliciet worden opgenomen dat er geen ophogingen of constructies mogen plaatsvinden in de zijtuin en voortuin tussen de bestaande woning (nr. 21) en de nieuwbouw op kavel 2. Daarnaast moeten alle bepalingen die kunnen leiden tot het afduwen van afstromend water uit de voorschriften worden verwijderd. Zo moeten gesloten afsluitingen worden geweerd. Ook draadafsluitingen met een lage betonplaat onderaan zijn niet toegelaten, aangezien deze het afstromend water kunnen tegenhouden.

Tot slot moeten er ook beveiligingsmaatregelen tegen instromend water worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. De gelijkvloerse verdiepingen van de toekomstige woning op kavel 2 moet daarom worden voorzien op minstens 0,30 m boven het omliggende maaiveld.

Specifieke voorwaarden en/of maatregelen opgelegd door de waterbeheerder

In de verkavelingsvoorschriften moeten volgende voorschriften worden toegevoegd of gewijzigd.

Waterveilig bouwpeil

- De toekomstige woningen moeten beschermd worden tegen afstromend hemelwater. Het vloerpeil van de toekomstige woning op kavel 2 moet zich minstens 0,30 m boven het omliggende maaiveld bevinden;
- Onder dit waterveilig bouwpeil mogen er geen openingen of doorboringen door de gevel gebeuren.

Reliëfwijzigingen en ruimte voor water

- Er geldt een verbod op ophogingen in de voor-, zij- en achtertuin tussen de bestaande woning nr. 21 en de toekomstige woning op kavel 2;
 - Enkel ophogingen voor de noodzakelijke toegangen tot de toekomstige woningen zijn toegestaan. Reliëfwijzigingen minder als 0,50 m worden ook aanzien als reliëfwijzigingen en zijn niet toegestaan als deze niet noodzakelijk zijn;
 - **Het water dat van het hoger gelegen terrein of straat komt, moet ongehinderd kunnen passeren over het eigen perceel naar de achtergelegen percelen, en mag hierbij de overlast op de buurpercelen niet verzwaken;**
 - Het water moet zo natuurlijk mogelijk over het terrein kunnen afstromen:
 - . **Alle afsluitingen moeten doorstroombaar zijn. Er zijn geen afsluitingen toegestaan met een dwarsplaat op maaiveldhoogte of muren als afsluiting;**
 - **Bijgebouwen en zwembad worden niet toegestaan in het overstromingsgevoelig gebied.**
- #### Ondergrondse constructies
- De aanleg van een kelder is enkel toegelaten zonder rechtstreekse toegang aan de buitenzijde;
 - Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via inritten, verluchtingsgaten of rioolaansluitingen;
 - De rioolaansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie;
 - Hemelwaterputten en andere moeten voorzien worden van waterdichte en verankerde deksels.

De toekomstige omgevingsaanvraag (bouwprojecten) moet voldoen aan

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

BESLUIT

Het dossier wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Met vriendelijke groeten

Namens de deputatie

Raf Bouteligier

Waarnemend diensthoofd waterlopen

Interne Adviezen

- Dienst infrastructuur gemeente Opwijk bracht dd. 08/10/2025 een gunstig advies uit. Het advies besluit als volgt:

Vanuit de dienst Mobiliteit en Infrastructuur worden geen bezwaren geformuleerd ten aanzien van de aanvraag. De geplande ontwikkeling zal slechts een beperkte invloed hebben op de mobiliteit.

De toevoeging van de bijkomende woningen genereert slechts een beperkte toename van het aantal verplaatsingen en heeft geen noemenswaardige impact op de bestaande situatie.

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt gunstig advies verleend voor de aanvraag vanuit het oogpunt van mobiliteit en infrastructuur.

Project MER

///

Inhoudelijke beoordeling

Planologische toets

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5, 6, 10 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Wegenis

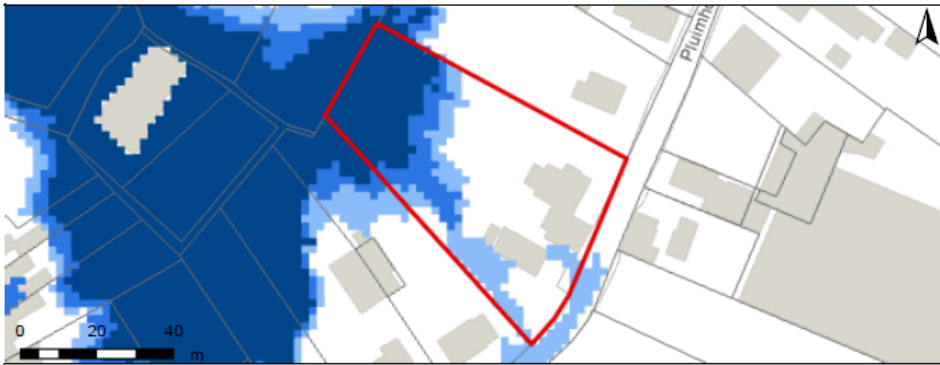
In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Pluimhofweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het perceel van de aanvraag krijgt overeenkomstig de watertoetskaarten 2023 een score D (middelgrote kans op overstromingen), het gebouw zelf een score B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering). Het perceel van de aanvraag is niet gelegen in signaalgebied noch in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

Er is een grafische vermelding op de detailkaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige regen) ter hoogte van het achterliggend deel (gelegen in agrarisch gebied) dat uitgesloten wordt uit de verkaveling en het deel achterste tuinzone van lot 2 en het perceel van de bestaande en te behouden woning nr.25. Voor lot 2 is er een grafische vermelding op de detailkaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal ter hoogte van de te bebouwen oppervlakte en de zijdelingse linker bouwvrije strook samen met de linker bouwvrije strook van de te behouden woning nr.25. Ter hoogte van lot 2 en het perceel van de te behouden woning is de straat eveneens getroffen.

Deze zones zijn omringd door pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die grenst aan overstromingsgevoelig gebied, kan het van belang zijn dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...).



Detailkaart overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)

De aanvraag leidt op zich niet tot bijkomende dakoppervlakte of verharde oppervlakte. De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Wel zullen de individuele woningen bij de respectievelijke omgevingsvergunningsaanvragen dienen te voldoen aan de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV-H) en de Provinciale Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSV-H).

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Natuurtoets

Bij de aanvraag voor een verkaveling met twee wooneenheden binnen woongebied en op voldoende afstand tot de speciale beschermingszones (Kravaalbos en Buggenhoutbos) kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% van de minimumdrempel blijft en er aldus géén verdere passende beoordeling nodig is in het kader van de regelgeving stikstofdepositie.

Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing.

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkaveling is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden en voldoet aan de doelstellingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex stelt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 1° stelt dat het aangevraagde voor zover noodzakelijk of relevant wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Artikel 4.3.1. §2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat het ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de voormelde aandachtspunten in rekening kan brengen.

- functionele inpasbaarheid:

Er wordt voorzien in het verkavelen voor twee bijkomende loten voor eengezinswoningen in open bebouwing binnen woongebied met landelijk karakter. De woonfunctie voor lot 1 en lot 2 is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving. Het perceel met de bestaande en te behouden eengezinswoning nr.25 wordt samen met een achterliggend deel (gelegen in agrarisch gebied dat enkel als groenzone kan gericht worden) uitgesloten uit de verkaveling.

- mobiliiteitsimpact:

De aanvraag zal een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. De voorliggende weg is een doodlopende straat waardoor er geen doorstromend verkeer mogelijk is. Er is voldoende ruimte per lot om te parkeren op eigen terrein (voortuinstrook van minimum 6m diep). Het is ook mogelijk om binnen de maximale bebouwbare zone een inpandige garage te voorzien. Het is niet toegestaan om een carport in de zijdelingse bouwvrije strook op te richten. De aanvraag voorziet enkel normaal woonverkeer en overschrijdt bijgevolg de draagkracht van de omgeving niet.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van 3.479m². Lot 1 heeft een oppervlakte van ± 850m² en lot 2 een oppervlakte van ± 780m². Het perceel met de bestaande en te behouden eengezinswoning nr.25 heeft een oppervlakte van ± 765m² dat samen met een achterliggend deel (gelegen in agrarisch gebied) met een oppervlakte van ± 760m² uitgesloten worden uit de verkaveling mits behouden van huidige bestemming. De maximale bebouwbare oppervlakte voor de loten 1 en 2 is respectievelijk 158m² en 175m². De bouwzone voor lot 1 bevindt zich op een minimum afstand van 8,46m tot de voorste perceelsgrens/rooilijn. De bouwzone voor lot 2 bevindt zich op een maximale afstand van 6,34m van de voorste perceelsgrens/rooilijn. De voorschriften laten eengezinswoningen in open bebouwing toe van twee bouwlagen, eventueel met dakvolume met een bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdiep.

De twee gecreëerde loten voor open bebouwing en het perceel van de te behouden woning hebben elk een zijdelingse bouwvrije strook van 3,00m. De voorgevelbreedte van het te bebouwen lot 1 bedraagt 10,78m en 12,44m voor lot 2.

- visueel- vormelijke elementen:

De materiaalkeuze voor de afwerking van de woningen is vrij. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

- cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing.

- bodemreliëf:

De voorgestelde voorschriften laten het volledig onderkelderen van de bebouwbare zone toe.

In de voorgestelde voorschriften zijn er voorschriften vermeld over beperkte plaatselijke nivelleringswerken die mogen uitgevoerd worden.

De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) zijn van toepassing en maken integraal deel uit van deze beslissing.

Beperkte plaatselijke nivelleringswerken mogen uitgevoerd worden ter hoogte van een terras /zwembad / zwembijver / bijgebouw, met natuurlijke overgangen. Het reliëf moet ongewijzigd blijven over een afstand van 1m van de perceelsgrenzen.

Voor lot 2 gelden er bijkomende specifieke voorschriften tov lot 1, zie de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften die integraal deel uitmaken van deze vergunning.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Er wordt geen significante hinder noch impact inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid voor de omgeving verwacht en zal het ontwerp de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De voorschriften laten het bouwen van kwalitatieve woningen met een voldoende ruime tuin toe.

Bespreking adviezen

- De Watergroep bracht dd. 28/07/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Omgevingsloket Wyre bracht dd. 17/07/ 2025 een gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Proximus bracht dd. 17/07/ 2025 een gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Fluvius bracht dd. 23/07/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Deputatie Wateradvies Vlaams Brabant bracht dd. 08/08/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.
- Dienst infrastructuur gemeente Opwijk bracht dd. 08/10/2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Dit advies dient gevolgd te worden en wordt als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.

Conclusie

De aanvraag wordt **GUNSTIG** geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- De bestaande stal op lot 2 (links van de woning) moet gesloopt worden vooraleer het verkoopbaarheidsattest bij de gemeente Opwijk kan verkregen worden.
- Voor de sloop van de (bouwwallige) aan de woning nr.25 aangebouwde bijgebouwen op lot 1 (rechts van de woning) moet een omgevingsvergunning voor de sloop verkregen en uitgevoerd worden vooraleer het verkoopbaarheidsattest bij de gemeente Opwijk kan verkregen worden.
- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) zijn van toepassing en maken integraal deel uit van deze vergunning.
- Het advies van de Watergroep / Riopact dd. 28/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Omgevingsloket Wyre dd. 17/07/ 2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Proximus dd. 17/07/ 2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Fluvius dd. 23/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van de Deputatie Wateradvies Vlaams Brabant dd. 08/08/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van de Dienst infrastructuur gemeente Opwijk dd. 08/10/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het volgen van de voorschriften van het Reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur (<https://www.riopact.be/veelgestelde vragen/projectontwikkelaarsreglement-voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/>)

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15 OKTOBER 2025 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **De bestaande stal op lot 2 (links van de woning) moet gesloopt worden vooraleer het verkoopbaarheidsattest bij de gemeente Opwijk kan verkregen worden.**
- **Voor de sloop van de (bouwvallige) aan de woning nr.25 aangebouwde bijgebouwen op lot 1 (rechts van de woning) moet een omgevingsvergunning voor de sloop verkregen en uitgevoerd worden vooraleer het verkoopbaarheidsattest bij de gemeente Opwijk kan verkregen worden.**
- **De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) zijn van toepassing en maken integraal deel uit van deze vergunning.**

- **Het advies van de Watergroep / Riopact dd. 28/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.**

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.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

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

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

Advies Riopact

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Betreft: De aanvraag van jouw riolaansluiting

Beste,

Gefeliciteerd met jouw bouwproject! Denk je eraan om tijdig jouw riolaansluiting aan te vragen? Dit kan op <https://www.riopact.be/riolaansluiting/>.

De gemeente/stad zal een verkoopbaarheidsattest afleveren nadat de verkavelaar kan aantonen dat hij/zij heeft voldaan aan alle financiële en contractuele verplichtingen opgelegd door Riopact. Dit wil zeggen dat er voor ieder gerealiseerd perceel een wachtaansluiting en indien van toepassing een grachtinbuizing gerealiseerd en betaald moet zijn.

Voor meer informatie kan je steeds terecht op www.riopact.be

We wensen je alvast veel succes met jouw project!

Rapport

Rioleringsadvies

Gemeente Opwijk

Advies

Pluimhofweg 25

CS100160676

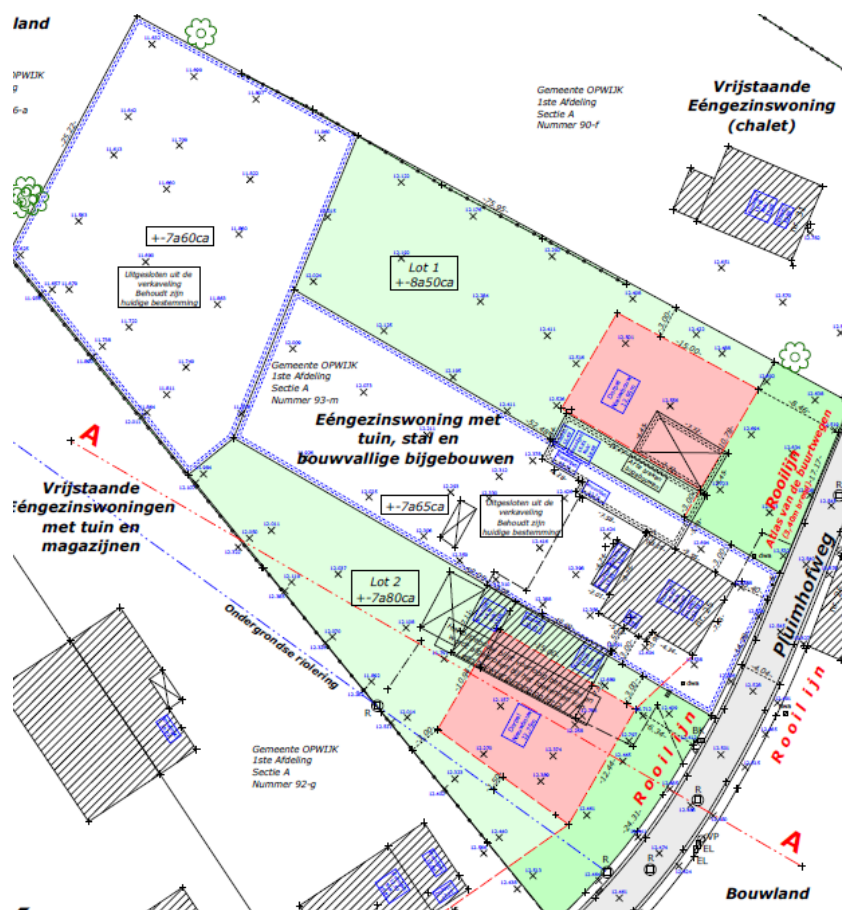
Contact adviesinstantie:

advies@riopact.be

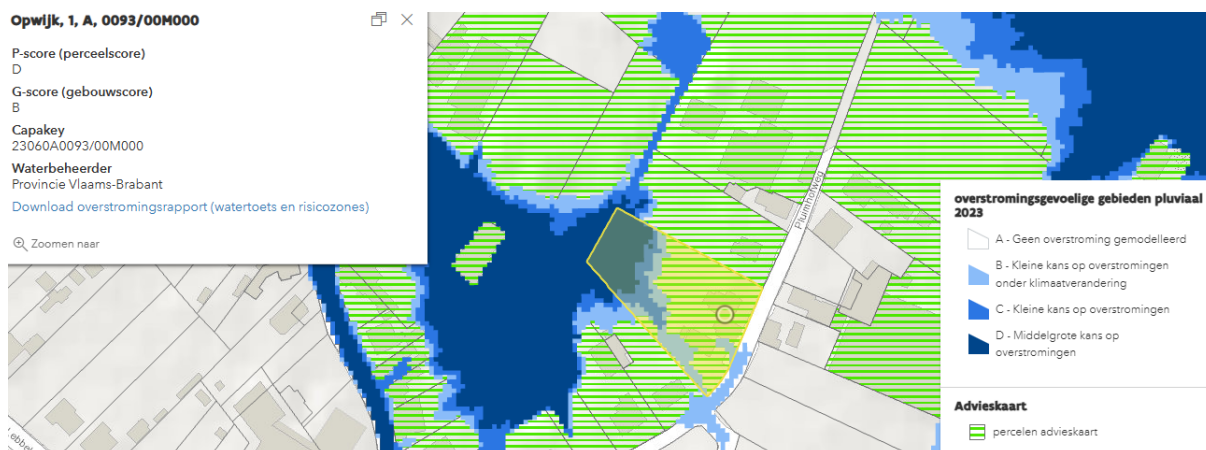
1.Situering project

In het kader van een verkaveling: opsplitsing in loten, gelegen aan de Pluimhofweg 25 te Opwijk, geeft Riopact een rioleringsadvies.

Het project betreft een verkaveling met 2 loten voor eengezinswoningen. De rest van het perceel wordt uitgesloten uit de verkaveling.



De projectzone is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het perceel heeft score D gekregen op de watertoets advieskaart.



Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor

water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.

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

2 Motivatie van het advies

2.1 Algemeen

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

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

2.2 Droogweerafvoer

Er dient per woning er een septische put te worden voorzien waarop het zwart afvalwater (toilet) wordt aangesloten. Het nuttige volume van de septische put moet minstens 2000 liter bedragen voor een eengezinswoning. De overloop van de septische put wordt samengenomen met het grijs water en tot aan de perceelsgrens gebracht.

2.3 Hemelwaterafvoer

Op perceelsniveau dient er te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

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

De hemelwaterafvoer (of regenwaterafvoer) wordt niet aangesloten naar het openbaar domein. Het hemelwater infiltreert volledig op het eigen terrein.

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

3 Aansluiting op de riolering op openbaar domein

Bestaande riolering

Ter hoogte van het perceel is in de bestaande situatie een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

De DWA-leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 150 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 1.82 m-mv of ca. 10.66 m-TAW ter hoogte van de geplande aansluiting aan lot 2 en ca. 1.66 m-mv of ca. 10.89 m-TAW ter hoogte van lot 1.

De RWA-leiding is cirkelvormig en heeft een diameter van 400 mm. Bovenkant buis bevindt zich op ca. 0.89 m-mv of ca. 11.59 m-TAW ter hoogte van lot 2.

De exacte ligging dient ter plaatse nagegaan te worden.



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

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

3.1 Aansluiting DWA

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

De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen. De aansluiting dient ook van een externe toezichtsmogelijkheid te worden voorzien.

3.2 Aansluiting RWA

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

4 Conclusie van het advies

Het dossier kan gunstig geadviseerd worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- De diameter van de afvalwateraansluiting moet 160 mm bedragen.
- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden.
- De aansluiting dient te worden aangeboden met een diepte van 80 cm onder het straatniveau.
- De zone is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterveilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Alvorens een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd dient aan alle voorwaarden te worden voldaan.
- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Riopact, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar onze website www.riopact.be, 'Rioolaansluiting aanvragen'. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.
- Bij het ontwerp en de uitvoering van de werken dient rekening te worden gehouden met het 'Reglement Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact. In voorkomend geval kan De Watergroep nog een advies indienen dat betrekking heeft op de distributieleidingen voor drinkwater en op de bescherming van de drinkwaterbronnen.
- Binnen het verkavelingsdossier wordt geen nieuwe wegnis met riolering aangelegd.
- Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf. Op perceelsniveau dient er nog steeds te worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameters, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijpt hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

- **Het advies van Omgevingsloket Wyre dd. 17/07/ 2025 dient strikt gevolgd te worden.**

Ref.: 25201612

Aansluitbaar Wyre met clause

Geacht college,

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

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

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. 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.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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

- **Het advies van Proximus dd. 17/07/ 2025 dient strikt gevolgd te worden.**

Proximus

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

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

- **Het advies van Fluvius dd. 23/07/2025 dient strikt gevolgd te worden.**

Uw aanvraag tot offerte

Project: PLUIMHOFWEG 21 OPWIJK te Opwijk

Kadastrale ligging: 23060A0093/M

Nummer projectaanvraag: 5000105640

Beste,

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

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

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

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

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

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

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

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

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

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	4.502,96	0,00	4.502,96
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	541,96	113,81	655,77
Eindtotaal		5.044,92	113,81	5.158,73

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

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

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

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

- **Het advies van de Deputatie Wateradvies Vlaams Brabant dd. 08/08/2025 dient strikt gevolgd te worden.**

Ons kenmerk: 2025-1474-WAT

Dossierkenmerk: 2025-1474-WAT

Projectnummer OMV: OMV_2025060815

Betreft: Opwijk - aanvraag tot omgevingsvergunning op naam van Emiel Van den Broeck

Verkaveling - Pluimhofweg 25, 1745 Opwijk

Afstroomgebied: Vondelbeek (B5001)

Wateradvies: gunstig wateradvies met voorwaarden

Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

De locatie Pluimhofweg 25 te 1745 Opwijk, met als Capakey 23060A0093/00M000, stroomt af naar de Vondelbeek (B5001), een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die beheerd wordt door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Het perceel ligt volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de pluviale overstromingskaart is er op dit perceel een middelgrote tot grote kans op overstromingen. Rekening houdend met een terugkeerperiode van 100 jaar (T100) onder toekomstig klimaatscenario kan het perceel in kwestie tot ongeveer 0,40 m onder water komen te staan. Dit komt overeen met een overstromingspeil van 12,10 mTAW.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in vier kavels waarvan twee kavels voor bebouwing. De overige twee kavels worden uit de verkaveling gesloten.

Beoordeling verenigbaarheid met het watersysteem

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan de geplande ingreep een schadelijk effect hebben op het watersysteem.

Omschrijving schadelijk effect

- De toekomstige bebouwing van de kavels zal ruimte innemen voor water, wat in de praktijk minder ruimte geeft aan overtollig hemelwater om natuurlijk af te vloeien en te infiltreren op het terrein. Daarom moeten de toekomstige woningen voldoen aan de GSVH en de PSVH;

- Gezien de ligging van de bebouwbare kavels aangrenzend aan een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen om overstroming van de toekomstige woningen te voorkomen. In de verkavelingsvoorschriften wordt geen waterveilig bouwpeil opgelegd;

- Het risico op overstroming is voornamelijk afkomstig van oppervlakkig afstromend hemelwater.

De lager gelegen percelen moeten het natuurlijke water en andere zaken die het meevoert, afkomstig van de hoger liggende percelen, ontvangen (gezien het Art. 3.129. van het Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, wet van 4 februari 2020). Bijgevolg mag de eigenaar van het lager gelegen perceel (lot 2) geen ingrepen doen waardoor de afvloeiing wordt afgeleid naar de buurpercelen of naar de waterloop;

- Gezien de overstromingsgevoeligheid van het perceel is het belangrijk dat er maximaal wordt ingezet op ruimte voor water. In overstromingsgevoelig gebied:

- ☐ moeten verhardingen beperkt worden tot een minimum;
- ☐ zijn zwembaden niet toegestaan;
- ☐ zijn vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan;
- ☐ zijn reliëfwijzingen niet toegestaan.

Opgenomen maatregelen in de aanvraag door de aanvrager

In de verkavelingsvoorschriften worden volgende voorschriften opgenomen:

- De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...);

- De maximale terrasverharding bedraagt 40m².

Beoordeling van het dossier

Zoals hierboven reeds aangehaald, is het overstromingsrisico op deze locatie voornamelijk afkomstig van oppervlakkig afstromend water. Volgens de afstromingskaart wordt het nieuwe lot 2 doorkruist door een stroomlijn. Een stroomlijn geeft de zones in het landschap aan waar hemelwater zich bij neerslag potentieel zal concentreren en afstromen, rekening houdend met de topografie en bestaande waterlopen.

De geplande bebouwing op lot 2 kan de natuurlijke afvoer en infiltratie van water op het perceel en de omliggende percelen verstoren of verzwaken. Daarom moet de aanvrager maatregelen nemen om het water op het eigen terrein te blijven ontvangen, zodat de waterhuishouding van de aangrenzende percelen niet negatief beïnvloed wordt.

In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden echter voorwaarden opgenomen die kunnen leiden tot het afduwen van hemelwater, wat niet is toegestaan. Zo wordt er weliswaar een verbod op reliëfwijzigingen opgelegd, maar tegelijk wordt vermeld dat het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn, evenals in de zijtuin en een strook van 8,00 m achter de achtergevel, genormaliseerd mag worden. Bovendien worden wijzigingen aan het terrein tot 0,50 meter diep niet als reliëfwijziging beschouwd. Elke wijziging in het reliëf kan echter de natuurlijke afstroming verstoren. Daarom moet er voldoende ruimte op het eigen terrein behouden blijven om het afstromend water naar de achterliggende tuinzone te leiden, waar het tijdelijk kan worden gebufferd.

In de verkavelingsvoorschriften moet dan ook expliciet worden opgenomen dat er geen ophogingen of constructies mogen plaatsvinden in de zijtuin en voortuin tussen de bestaande woning (nr. 21) en de nieuwbouw op kavel 2. Daarnaast moeten alle bepalingen die kunnen leiden tot het afduwen van afstromend water uit de voorschriften worden verwijderd. Zo moeten gesloten afsluitingen worden geweerd. Ook draadafsluitingen met een lage betonplaat onderaan zijn niet toegelaten, aangezien deze het afstromend water kunnen tegenhouden.

Tot slot moeten er ook beveiligingsmaatregelen tegen instromend water worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. De gelijkvloerse verdiepingen van de toekomstige woning op kavel 2 moet daarom worden voorzien op minstens 0,30 m boven het omliggende maaiveld.

Specifieke voorwaarden en/of maatregelen opgelegd door de waterbeheerder

In de verkavelingsvoorschriften moeten volgende voorschriften worden toegevoegd of gewijzigd.

Waterveilig bouwpeil

- De toekomstige woningen moeten beschermd worden tegen afstromend hemelwater. Het vloerpeil van de toekomstige woning op kavel 2 moet zich minstens 0,30 m boven het omliggende maaiveld bevinden;
- Onder dit waterveilig bouwpeil mogen er geen openingen of doorboringen door de gevel gebeuren.

Reliëfwijzigingen en ruimte voor water

- Er geldt een verbod op ophogingen in de voor-, zij- en achtertuin tussen de bestaande woning nr. 21 en de toekomstige woning op kavel 2;
- Enkel ophogingen voor de noodzakelijke toegangen tot de toekomstige woningen zijn toegestaan. Reliëfwijzigingen minder als 0,50 m worden ook aanzien als reliëfwijzigingen en zijn niet toegestaan als deze niet noodzakelijk zijn;
- **Het water dat van het hoger gelegen terrein of straat komt, moet ongehinderd kunnen passeren over het eigen perceel naar de achtergelegen percelen, en mag hierbij de overlast op de buurpercelen niet verzwaken;**
- Het water moet zo natuurlijk mogelijk over het terrein kunnen afstromen:
 - . Alle afsluitingen moeten doorstroombaar zijn. Er zijn geen afsluitingen toegestaan met een dwarsplaat op maaiveldhoogte of muren als afsluiting;**
- **Bijgebouwen en zwembad worden niet toegestaan in het overstromingsgevoelig gebied.**

Ondergrondse constructies

- De aanleg van een kelder is enkel toegelaten zonder rechtstreekse toegang aan de buitenzijde;
- Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via inritten, verluchtingsgaten of rioolaansluitingen;
- De rioolaansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie;
- Hemelwaterputten en andere moeten voorzien worden van waterdichte en verankerde deksels.

De toekomstige omgevingsaanvraag (bouwprojecten) moet voldoen aan

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

BESLUIT

Het dossier wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Met vriendelijke groeten

- **Het advies van de Dienst infrastructuur gemeente Opwijk dd. 08/10/2025 dient strikt gevolgd te worden.**
Vanuit de dienst Mobiliteit en Infrastructuur worden geen bezwaren geformuleerd ten aanzien van de aanvraag. De geplande ontwikkeling zal slechts een beperkte invloed hebben op de mobiliteit. De toevoeging van de bijkomende woningen genereert slechts een beperkte toename van het aantal verplaatsingen en heeft geen noemenswaardige impact op de bestaande situatie. Op basis van bovenstaande overwegingen wordt gunstig advies verleend voor de aanvraag vanuit het oogpunt van mobiliteit en infrastructuur.
- **De aanleg van al de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar. De percelen begrepen in de verkaveling mogen niet worden verkocht of voor meer dan negen jaar verhuurd worden vooraleer een Belgische bankwaarborg neergelegd werd voor de waarde van de infrastructuurwerken en de nutsvoorzieningen.**
- **De verkavelaar moet ervoor zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut.**
- **Voor de percelen begrepen in de verkaveling zullen er geen bouwvergunningen worden verleend vooraleer de voorlopige aanvaarding is gebeurd van de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen.**
- **Het vervullen van deze formaliteit zal worden vastgesteld door een bewijs dat door het College van Burgemeester en Schepenen wordt afgegeven en bij per post aangetekende brief aan de verkavelaar zal meegedeeld worden; een afschrift van dat bewijs zal in dit geval aan de gemachtigde ambtenaar overgemaakt worden.**
- **De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of aardgas, inzake <privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen> strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributiebeheerder(s) via www.iverlek.be.**
- **De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementering van de nutsmaatschappijen.**
- **Het volgen van de voorschriften van het Reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur (<https://www.riopact.be/veelgestelde vragen/projectontwikkelaarsreglement-voor-ontwikkelingen-met-impact-op-rioleringsinfrastructuur/>)**

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van

de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

De dossiertaks bedraagt 100,00€ en is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:

• **IBAN: BE55 0910 2163 2544**

BIC: GKCCBEBB

• **Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven**

• **Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam indiener van het beroep"**

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Getekend door: Christel Ringoot (Signature)
Getekend op: 2025-10-15 16:37:37 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Ringoot Christel  Vlaamse
overheid
Algemeen Directeur

Getekend door: Johan Deleu (Signature)
Getekend op: 2025-10-15 14:28:36 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Deleu Johan  Vlaamse
overheid
Burgemeester