



Scan om te valideren



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER

EN SCHEPENEN

2 MAART 2026

**Aanwezig:** Marleen Gyselinck, Waarnemend Burgemeester  
Bart Morreels, Sabine Hoeckman, Peter Vanderstuyf, Frank Surdiacourt,  
Schepenen  
Jürgen De Mets, Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:** /

**Afwezig:** /

### **Aanvraag omgevingsvergunning OMV\_2025101922 voor het 2 loten voor gesloten bebouwing op een perceel gelegen Muiserij 21 te 9660 Brakel, kadastraal bekend afdeling 7 sectie A nr. 383K. Vergunning verlenen onder voorwaarden.**

#### **Aanleiding**

Aanvraag omgevingsvergunning OMV\_2025101922 op naam van mevrouw Marcia Castro Mendes voor het 2 loten voor gesloten bebouwing op een perceel gelegen Muiserij 21 te 9660 Brakel, kadastraal bekend (afd. 7) sectie A 383 K.

#### **Regelgeving**

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 56 §3, 7° oefent het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheden uit die de wet, het decreet of het uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt.

In toepassing van artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen, in werking getreden op 23 februari 2017, worden beslissingen over vergunningsaanvragen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunningsaanvraag gelegen is.

Decreet van 5 april 1995, en latere wijzigingen, houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).

Decreet van 21 oktober 1997, en latere wijzigingen, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, in het bijzonder de wijziging bij decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarvan de teksten werden gecoördineerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 september 2009.

Decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning.

Decreet van 15 juli 2016, en latere wijzigingen, betreffende het integraal Handelsvestigingsbeleid.

Besluit van 27 november 2015, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen.

#### **Feiten, context en argumentatie**

De aanvraag ingediend door mevrouw Marcia Castro Mendes wonende Oudeberg 3 te 9500 Geraardsbergen, werd per beveiligde zending verzonden op 15 oktober 2025, met als projectnummer omgevingsloket OMV\_2025101922. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft bijkomende stukken opgevraagd op 3 november 2025 en gevraagd om de bijkomende informatie tegen 3 december 2025 te voorzien. Deze bijkomende stukken werden ontvangen op 13 november 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25 november 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Mouterij 21 te 9660 Brakel, kadastraal bekend: afdeling 7 sectie A nr. 383K.

Het betreft een verkavelingsaanvraag voor 2 loten voor gesloten bebouwing.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

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 omgevingsambtena(a)r(en) van **27 februari 2026**, dat luidt als volgt: "

## **CONTEXT**

### **Projectinhoudversies**

Het project heeft volgende projectinhoudversies:

V1 inactief op 25 november 2025;

V2 officieel op 25 november 2025.

Het project wordt beoordeeld op basis van de laatste officiële projectinhoud (PIV) V2.

### **Historiek**

#### Stedenbouwkundige projecten

(45059/2694/B/2002/186) Stedenbouwkundige aanvraag voor het slopen van handelshuis + bouwen van 3 eengezinswoningen door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 10 maart 2003.

(45059/2694/B/2010/226) Stedenbouwkundige aanvraag voor de afbraak van woning + nieuwbouw 3 eengezinswoningen door de Deputatie goedgekeurd op 30 juni 2011.

#### Milieuprojecten

(45059/382/1/E/1) Aanvraag milieuvergunning voor mazoutopslag.

#### Verkaveling(en)

Er zijn geen gekende verkavelingen relevant voor dit project.

#### Omgevingsprojecten

(OMV\_2021097535) Omgevingsaanvraag voor het slopen van de bestaande bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 30 augustus 2021.

#### Stedenbouwkundige attesten

Er zijn geen gekende stedenbouwkundige attesten relevant voor dit project.

#### Principiële projecten

(OVERIGE/2024420) Principiële aanvraag voor het bouwen van twee eengezinswoningen.

#### Misdrijven

Er zijn geen gekende misdrijven relevant voor dit project.

### **Administratieve lus**

Er wordt geen administratieve lus toegepast.

### **Wijzigingsverzoek (nieuwe projectinhoudversie)**

Er wordt geen wijzigingsverzoek toegepast.

### **Adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

**Het advies van Farys met datum 8/12/2025 en referentie VK 25-1277 is voorwaardelijk gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

#### Drinkwaterleiding

Geen opmerkingen. Er is een drinkwaterleiding aanwezig ter hoogte van het openbaar domein waarop kan worden afgetakt.

#### Riolering:

Met ingang van 01/01/2025 (= indieningsdatum omgevingsvergunningsaanvraag) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- bouwdoosiers en verkavelingsdoosiers met toekomstig openbaar domein;
- bouwdoosiers en verkavelingsdoosiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>);
- bouwdoosiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis, gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;
- verkavelingsdoosiers met meer dan één bijkomende wooneenheid, gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.

**Het advies van Wyre met datum 2/12/2025 is gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

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

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

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

**Het advies van Proximus met datum 8/12/2025 is gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

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 met datum 29/12/2025 is voorwaardelijk gunstig.**

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies luidt als volgt:

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

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

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

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

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.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://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. De totale kostprijs bedraagt 327,89 Eur incl. btw. 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, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

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

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

### **Beschrijving omgeving en project**

#### Beschrijving plaats

Het project is gelegen aan de Mouterij (gemeenteweg), in de afdeling Everbeek.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen met diverse types (zowel open, halfopen en gesloten bebouwing), alsook enkele handelspanden. Het gabarit bestaat uit maximum twee bouwlagen met veelal een hellende bedaking.

Op wandelafstand bevindt zich een centrum van de dorpskern Everbeek-Boven met enkele voorzieningen (kerk, school, begraafplaats, ...).

De bestaande woning op dit perceel werd een tijdje geleden gesloopt waardoor het nu een braakliggend terrein betreft.

Het terrein is nagenoeg vlak.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd.

#### Beschrijving van de aangevraagde verkaveling of bijstelling van verkaveling

De aanvraag omvat een verkaveling voor het opsplitsen van het perceel met een oppervlakte van 263 m<sup>2</sup> in 2 loten.

Er worden 2 kavels gecreëerd voor wonen (loten 1 en 2).

De woningen zullen een typologie hebben voor gesloten bebouwing.

De voorgestelde kavels 1 en 2 hebben oppervlaktes van respectievelijk 130 m<sup>2</sup> en 133 m<sup>2</sup>.

Beide loten hebben een tuinzone van ca. 50 m<sup>2</sup>.

De bouwbreedte voor lot 1 is ca. 10 m, voor lot 2 ca. 9 m.

Beide loten hebben een maximale bouwdiepte van 9 m (zowel gelijkvloers als verdiepingen).

De kroonlijsthoogte zal nagenoeg aansluiten met de aanpalende woning nr. 23.

Aangezien het gabarriet van de aanpalende woningen dient gevolgd te worden is een plat dak niet toegelaten.

#### Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er worden geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten aangevraagd.

#### Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten

Er worden geen kleinhandelsactiviteiten aangevraagd.

#### Beschrijving van de aangevraagde vegetatiewijzigingen

Er worden geen vegetatiewijzigingen aangevraagd.

### **MOTIVERING**

#### **MER-toets**

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage, maar

wel op de lijst gevoegd als bijlage 2 van het voormeld besluit onder de rubriek 10.b) stadsontwikkelingsprojecten.

Bijgevolg dient er voor de aanvraag een milieueffectscreening te worden opgesteld.

In het omgevingsloket heeft de aanvrager de vereiste rubrieken terzake ingevuld en de mogelijke effecten overlopen, en besluit dat er van het gevraagde geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Er dient geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

### **Planologische toets**

#### Ligging volgens de plannen van aanleg

Het project is volgens het gewestplan "Origineel gewestplan Oudenaarde", goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, en latere wijzigingen, gelegen in volgende bestemmingszone(s): woongebieden met landelijk karakter.

De stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972, en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepalen:

#### Woongebieden met landelijk karakter

Artikel 5.1.1.0. 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.

Artikel 6.1.2.2. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een algemeen plan van aanleg (APA).

Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg (BPA).

#### Ligging volgens de uitvoeringsplannen

Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### Ligging volgens de verkaveling

Het project is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op het project

Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een goedgekeurd algemeen plan van aanleg, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het project dient getoetst aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

#### Overeenstemming met het plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde gewestplan.

### **Toetsing gewestelijke verordening publiciteitsinrichtingen**

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen van 12 mei 2023 is niet van toepassing.

### **Toetsing gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**

Niet van toepassing.

### **Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften**

Niet van toepassing.

### **Toets decretale beoordelingsgronden**

In toepassing op de artikelen 4.3.5 t.e.m. 4.3.8 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Mouterij een voldoende uitgeruste weg is, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaan.

Er bestaat een gemeentelijk rooilijnplan Maandagstraat. Er wordt rekening gehouden met het gemeentelijk rooilijnplan.

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. De handelingen hebben geen betrekking op een voor het publiek toegankelijk onroerend goed.

### **Zaak van de wegen**

Niet van toepassing.

### **Infrastructuurtoets**

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Brakel inzake het overwelven van baangrachten is niet van toepassing.

De luchtvaartadvieskaart bepaalt dat er - bij een hoogte van 60 m - om advies moet verzocht worden voor een constructie die omwille van haar hoogte een invloed kan hebben op de luchtvaart als de geplande constructie de op de kaart aangegeven hoogte overschrijdt. De geplande constructie overschrijdt de op de luchtvaartkaartadvies aangegeven hoogte niet, en bijgevolg is geen advies van de luchtvaartbeheerder vereist.

### **Wyre adviseert:**

"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.

..."

### **Proximus adviseert:**

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

..."

### **Fluvius adviseert:**

"...

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

...

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel. De totale kostprijs bedraagt 327,89 incl. btw. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

...”.

De voormelde last kan aan een vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

**Farys** adviseert:

“Drinkwaterleiding

Geen opmerkingen, leiding aanwezig ter hoogte van het openbaar domein.

...

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen ‘centraal gebied’.

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Septische put centraal gebied

De gemeente beslist of een septische put in centraal gebied verplicht is. Je kan dit raadplegen op <https://www.farys.be/nl/wie-is-mijn-rioolbeheerder>. In Brakel is een septische put verplicht:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater;
- van minimaal 2.000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent);
- +300 l/ IE tem 10 IE;
- +225 l/IE vanaf de 11e IE.

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf).

### **Sloop**

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De opmeting geef je door aan Farys via <https://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling>.

### **Aanwezige aansluiting(en) dienen steeds (her)gebruikt te worden**

Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer - op privéterrein - hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting). Ingeval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vind je meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”);

- of een vetvanger voor horecazaken verplicht is- of de plaatsing van een septische put van toepassing is.

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan uitzonderlijk door Farys gebeuren.

De voorwaarden vind je terug op <https://www.farys.be/nl/verbinding-van-de-privewaterafvoer-met-de-rioolaansluiting>.

### **Wat te doen als er nog geen rioolaansluiting aanwezig is?**

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is.

De exacte locatie van de aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met Farys bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

### **Keuring**

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

### **Algemene aandachtspunten**

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen;
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Voor een verkavelingsaanvraag/bouwdossiers langsheen een bestaande openbare weg, is de ontwikkelaar verplicht om, op zijn kosten, de nodige huisaansluitputjes te laten plaatsen door Farys. De aanvraag hiervoor dient tijdig aan Farys gericht te worden via <https://www.farys.be/nl/rioolaansluiting>.

### **Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingsaanvraag**

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of
- het bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken werd geconsigneerd op rekening van de gemeente

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe minimum 12 weken voor het nodige verkoopbaarheidsattest uw aanvraag voor een rioolaansluiting.”

De voormelde last kan aan een vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

### **Watertoets**

Het gecodificeerd Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 15 juni 2018 legt verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De aanvraag is niet gelegen in recent overstromde gebieden (ROG) en signaalgebied.

Fluviaal en pluviaal (huidig en toekomstig klimaat) is er geen overstromingsrisico en/of waterdiepte gekend.

De verkaveling omvat 2 loten voor gesloten bebouwing.

De nieuwe bebouwing en verharding zal dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023.

Het gebouw moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een installatie voor hergebruik van het hemelwater, met overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgesteld in de gewestelijke hemelwaterverordening.

Volgens de zoneringsplannen is het perceel gelegen in 'centraal gebied'. Er is een septische put vereist.

Verharding en reliëfwijzigingen dienen beperkt tot het noodzakelijke. Verharding wordt bij voorkeur maximaal waterdoorlatend aangelegd.

De exacte compenserende maatregelen zullen opgelegd worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen, op basis van de dan geldende regelgeving.

Door Farys werd een rioleringsadvies uitgebracht. De voorwaarden van Farys dienen strikt te worden nageleefd.

### **Mobiliteitstoets**

Onder de projectinhoud 'MER-mobiliteit' wordt in de voorliggende aanvraag het volgende aangegeven:

“Door in de omgeving 2 bijkomende woning te realiseren zijn er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten op vlak van mobiliteit. De verkeersbewegingen die zullen gegenereerd worden zullen immers op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen en zullen dus geenszins storend zijn gezien het kleinschalig karakter van de aanvraag.

De concrete bouwplannen voor de eengezinswoningen zijn nog niet beschikbaar in het kader van voorliggend verkavelingsproject maar per eengezinswoning wordt opgelegd dat er 2 parkeerplaatsen moeten worden voorzien op eigen terrein (in deze aanvraag worden plannen meegestuurd waaruit blijkt dat deze mogelijkheid bestaat).

Bijgevolg kan verwacht worden dat er geen bijkomende parkeerdruk zal optreden in de omgeving van de site na realisatie van het voorliggend project.

Tijdens de fase van het oprichten van de woning kan er tijdelijk hinder ontstaan voor omwonenden door het aan- en afrijden van werfverkeer.

Om de hinder zo klein mogelijk te houden zal er aan de aannemer worden opgelegd dat er enkel kan gewerkt worden tussen 07u30 en 17u00 en dit enkel tijdens de weekdays. Ook zal het aan- en afvoeren van werf- en bouw materiaal tijdens deze uren moeten gebeuren.”

Er zal beperkt extra lokaal verkeer van de bewoners gegenereerd worden (voornamelijk tijdens ochtend- en avondspits).

De impact van het verkeer, gegenereerd door 2 loten voor een eengezinswoning, is zeer beperkt en lokaal.

### **Erfgoed-/archeologietoets**

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermde archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Er zijn geen geïnventariseerde, vastgestelde of beschermde erfgoedwaarden op het perceel.

Er is geen archeologienota vereist.

### **Natuurtoets**

De gevoeligheid voor grondverschuivingen op het perceel is laag.

In de onmiddellijke omgeving zijn geen bossen, habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden en VEN-gebieden aanwezig.

Op 23 februari 2024 is het stikstofdecreet goedgekeurd. Voor verkeersgenererende projecten (ook woningbouw) moet de impactscore worden toegevoegd. Dit voor de vervoersbewegingen van het totale project (aanleg + exploitatie).

De impactscore dient kleiner of gelijk te zijn aan 1% (drempelwaarde).

De afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied bedraagt ca. 200 m.

Een nota met berekening impactscore is gevoegd bij het aanvraagdossier.

Uit de berekening van de impactscore voor het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied blijkt dat de 1%- de minimumdrempel niet wordt overschreden. De opmaak van een passende beoordeling is voor voorliggende project niet vereist.

Door aard van de werken is er weinig of geen negatieve invloed op de natuurwaarden ter plaatse te verwachten.

### **Landbouwtoets**

Het project heeft geen effect op de landbouw.

### **Veiligheidstoets**

Niet van toepassing.

### **Logiestoets**

Er worden geen toeristische activiteiten aangevraagd.

### **Toets toegankelijkheid**

Loten 1 en 2 zijn bedoeld voor het oprichten van een eengezinswoning.

### **Toets bescheiden wonen**

Er is geen sociaal- of bescheiden woonaanbod van toepassing.

### **Toets sloopopvolgingsplan**

Er worden geen gebouwen of constructies gesloopt waarvoor een sloopopvolgingsplan dient te worden voor opgemaakt.

### **Toets van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

Het project bevat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Het milieulook is bij deze aanvraag niet van toepassing.

### **Toets van de aangevraagde kleinhandelsactiviteiten**

Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten van toepassing.

### **Toets vegetatiewijzigingen**

Er is geen inname van bos of een verboden te wijzigen vegetatie.

### **Openbaar onderzoek**

#### Wettelijke bepalingen

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

#### Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Een openbaar onderzoek werd gehouden van 4 december 2025 t.e.m. 3 januari 2026.

Resultaat: er werden geen bezwaarschriften ingediend.

### **Raadpleging aanpalende eigenaar(s)**

Niet van toepassing.

### **Goede ruimtelijke ordening**

De voorliggende aanvraag omvat een verkavelingsaanvraag voor 2 loten voor gesloten bebouwing (loten 1 en 2).

De aanvraag is gelegen in woongebied. Het verkavelingsproject is conform het geldende bestemmingsplan (gewestplan).

Los van de gewestplanbestemming moet een aanvraag steeds getoetst worden aan 'de goede ruimtelijke ordening'.

De aanvraag moet, aldus artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geweigerd worden als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De loten 1 en 2 hebben een oppervlakte van respectievelijk 130 m<sup>2</sup> en 133 m<sup>2</sup>. Elke lot heeft aldus een oppervlakte van minder dan 300 m<sup>2</sup>. De loten 1 en 2 voldoen niet aan de minimale perceelsoppervlakte van een bouwlot in een verkaveling van 300 m<sup>2</sup>, rekening houdend met de gewoonteregels van de gemeente Brakel.

Het zal niet evident zijn om te voldoen aan de huidige regelgeving inzake afwatering van het hemelwater. In het bijzonder het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De tuinzones zijn immers heel beperkt (ca. 50 m<sup>2</sup>). Deze dienen minstens 2 m van de perceelsgrenzen te worden ingeplant.

De woningen hebben geen kwalitatieve achtertuinstrook.

Gelet op de kleine tuinzones zijn er vermoedelijk weinig of geen mogelijkheden voor het oprichten van woningbijgebouwen (opslag, bergruimte, ...).

De aanvraag voldoet niet aan de normaal gehanteerde stedenbouwkundige criteria.

Het verkavelingsontwerp doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet.

### **CONCLUSIE**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen, doch om de onder de rubriek "Goede ruimtelijke ordening" vermelde redenen in strijd is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De verkavelingsaanvraag wordt ongunstig geadviseerd."

### **Standpunt college van burgemeester en schepenen in zitting van 2 maart 2026**

De aanvraag omvat een verkaveling voor het opsplitsen van het perceel met een oppervlakte van 263 m<sup>2</sup> in 2 loten.

De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is conform de gewestplanbestemming. Het betreft een kleinschalig verkavelingsproject van twee eengezinswoningen.

Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Door het toevoegen van extra detailtekeningen aan het dossier heeft de aanvrager aangetoond dat het mogelijk is om voor elke woning twee parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein.

Beide loten hebben een ruime voorgevelbreedte, zijnde voor lot 1 ongeveer 10 m en voor lot 2 ongeveer 9 m.

De aanpalende gebouwen omvatten twee bouwlagen met dak.

Het perceel is nagenoeg vlak. Er zijn geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen noodzakelijk voor het oprichten van de woningen.

De oppervlakte van de gebouwen en niet-overdekte constructies in de tuinzone wordt beperkt (zie vergunningsvoorwaarden).

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

**Artikel 1.** De aanvraag met omgevingsreferentie OMV\_2025101922 te vergunnen onder voorwaarden.

**Artikel 2.** De vergunning wordt afgeleverd onder volgende **lasten en/of voorwaarden:**

#### **Volgende voorwaarden dienen te worden nageleefd:**

- de opdrachtgever-aanvrager dient alle voorzorgen te nemen om geen schade te berokkenen aan het openbaar domein (bijv. voetpad, wegenis, ...). Inzonderheid dienen beschermingsmaatregelen genomen te worden voor vervoer of bewegingen met zwaar werfmaterieel;
- eventuele schade aan het openbaar domein (bijv. voetpad, wegenis, ...) te wijten aan bouw- of verbouwingswerken zal onmiddellijk op kosten en lasten van de opdrachtgever-aanvrager hersteld worden;
- het aanleggen en/of aanpassen van verhardingen op het openbaar domein, ter verwezenlijking van de toegang tot het eigen perceel, valt steeds ten laste van de aanvrager. Deze dient hiertoe voorafgaandelijk een aanvraag in te dienen bij het College van Burgemeester en Schepenen;
- het aanpassen van openbare verlichting op het openbaar domein, ter verwezenlijking van de gevraagde handelingen, valt steeds ten laste van de aanvrager/bouwheer. Deze dient hiertoe voorafgaandelijk een aanvraag in te dienen bij de nutsmaatschappij;
- het is aangewezen om de reliëfwijzigingen tot een minimum te beperken. Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor het oprichten van de woningen en toegang(en) worden toegestaan.

**De stedenbouwkundige voorschriften worden integraal vervangen door onderstaande stedenbouwkundige voorschriften:**

#### **Loten 1 en 2**

##### **Gebouw**

##### **Oppervlakte**

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand. De bouwzone mag maximaal benut worden zowel op gelijkvloers als op de andere verdiepingen. Samenvoeging van loten wordt ook toegelaten. De bouwzone van beide loten mag dan maximaal worden ingenomen door 1 woning.	De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand. De bouwzone mag maximaal benut worden zowel op gelijkvloers als op de andere verdiepingen. Samenvoeging van loten wordt ook toegelaten. De bouwzone van beide loten mag dan maximaal worden ingenomen door 1 woning.

## Volume

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Bouwdiepte van de woningen is op gelijkvloers maximaal 9 m en op verdieping maximaal 9 m. Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel. Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.	Bouwdiepte van de woningen op het gelijkvloers en de verdieping blijft beperkt tot maximum 9 m. Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel. Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

## Nokhoogte

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
De kroonlijsthoogte van het eerst op te richten gebouw sluit qua nokhoogte zo goed als mogelijk aan bij de nokhoogte van de woning nr. 23: er mag een verschil zijn van maximum 30 cm in plus en 30 cm in min. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van het eerst opgericht gebouw is bepalend: het andere gebouw dient dezelfde kroonlijsthoogte/dakrandhoogte te volgen.	Het gabarit van de aanpalende woning Mouterij nr. 23 wordt maximaal gevolgd. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van het eerst opgericht gebouw is bepalend. Het andere gebouw dient dezelfde kroonlijsthoogte/dakrandhoogte te volgen.

## Kroonlijsthoogte

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
De kroonlijsthoogte bij een gebouw dat wordt opgericht moet aansluiten met de aanpalende woning nr. 23, er mag een verschil zijn van maximum 30 cm in plus en 30 cm in min. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van het eerst opgericht gebouw is bepalend en het 2de gebouw dient dezelfde kroonlijsthoogte/dakrandhoogte te volgen.	Het gabarit van de aanpalende woning Mouterij nr. 23 wordt maximaal gevolgd. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte van het eerst opgericht gebouw is bepalend. Het andere gebouw dient dezelfde kroonlijsthoogte/dakrandhoogte te volgen.

## Dakuitvoering

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten. De dakuitvoering van het eerste gebouw dat wordt opgericht is bepaald voor het andere gebouw want dit 2de opgerichte gebouw dient de dakhelling van het eerst opgerichte gebouw te volgen. Een plat dak is niet toegelaten omdat de helling van het aanpalende gebouw moet gevolgd worden.	Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten. De dakuitvoering van het eerste gebouw dat wordt opgericht is bepaald voor het andere gebouw. Een plat dak is niet toegelaten omdat de helling van het aanpalende gebouw moet gevolgd worden.

## Type gebouw

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand is gesloten bebouwing de verordenende gebouwentypologie. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;	De loten 1 en 2 zijn bedoeld voor het oprichten van een eengezinswoning, met inbegrip van zorgwonen. Een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen worden toegestaan, voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:

2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie (max. 50% van de vloeroppervlakte); 3° complementaire functies worden enkel toegelaten op het gelijkvloerse niveau.	- de complementaire functie bestaat uit een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> ; - de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie; - de complementaire functie mag geen hinder voor de omgeving veroorzaken en verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst.
--	--

#### Materiaalgebruik

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.	Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.

#### Inplanting (afstand tot ...)

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De beschikbare bouwzone mag maximaal bebouwd worden.	Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De beschikbare bouwzone mag maximaal bebouwd worden.

#### Aantal bouwlagen

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. Kamers onder dak zijn ook mogelijk.	Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. Kamers onder dak zijn ook mogelijk.

#### Ondergronds gedeelte

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Een kelder wordt niet toegelaten.	Een kelder wordt niet toegelaten.

#### Uitbouw (veranda, carport)

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Omwille van de kleine oppervlakte van de percelen worden er geen uitbouwen toegelaten. Alles van gebouw en bijgebouw moet worden voorzien binnen de bouwzone.	Omwille van de kleine oppervlakte van de percelen worden er geen uitbouwen toegelaten. Alles van gebouw en bijgebouw moet worden voorzien binnen de bouwzone.

#### Terrassen

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Terrassen op de verdieping worden niet toegelaten.	Terrassen op de verdieping worden niet toegelaten.

#### Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.	De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.

#### Andere voorschrift voor het gebouw

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

### **Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

#### Voortuinstrook

#### Verharding

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

#### Groenaanleg

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

#### Constructies

<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
--------------------------------	----------------------------

Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
<u>Zijtuinstrook</u>	
<u>Verharding</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
<u>Groenaanleg</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
<u>Constructies</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
<u>Achtertuintrook</u>	
<u>Verharding</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Omwillen van de kleine oppervlakte van de tuin, mag maximaal 75% verhard worden.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 60% van de totale oppervlakte van de achtertuin bevatten.
<u>Groenaanleg</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
25% van de tuinzone moet onverhard blijven.	Minimaal 40% van de achtertuin moet onverhard blijven.
<u>Constructies</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Omwillen van de kleine oppervlakte van de tuin, wordt er geen enkele constructie toegelaten in de tuin tenzij de bovengrondse infiltratievoorziening.	Omwillen van de kleine oppervlakte van de tuin, is slechts 1 vrijstaand bijgebouw (tuinhuis, berging, serre) met een maximale oppervlakte van 15 m <sup>2</sup> toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 3,5 m. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt min. 1 m. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag de constructie op de perceelsgrens worden geplaatst. Een bovengrondse infiltratievoorziening wordt toegelaten.
<u>Afsluitingen op de perceelsgrens</u>	
<u>Uitvoering</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
De afsluitingen of groenschermen mogen maximaal 2m hoog zijn.	Zijn toegelaten in achtertuin: houten panelen, hagen of afsluitingen met draad, met maximum hoogte van 2 m. Bij gekoppelde bebouwing mag aansluitend op het bouwvolume op de perceelsgrens een muur opgetrokken worden van max. 2 m hoog en 4 m diep.
<u>Materiaal</u>	
<i>Aangevraagd voorschrift</i>	<i>Vergund voorschrift</i>
Op de scheiding tussen lot 1 en lot 2 kan eventueel een wadi worden aangelegd. Daarom wordt er enkel, indien er wordt gekozen voor een vaste afsluiting een draadafsluiting toegestaan zonder betonplaat onderaan. Een haag of ander soort van groen mag ook gebruikt worden als scheiding.	Een gemeenschappelijke bovengrondse infiltratievoorziening wordt toegelaten. Zijn toegelaten in achtertuin: houten panelen, hagen of afsluitingen met draad, met maximum hoogte van 2 m.

**Volgende lasten dienen te worden nageleefd:**

De aanleg, uitbreiding en/of aanpassing van alle nutsvoorzieningen (riolering waaronder de huisaansluitputten, drinkwater, elektriciteit, aardgas, telefonie) ten laste te nemen. Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de verkavelaar de bewijzen hiervan aan te leveren.

Het voorwaardelijk gunstig advies van 8 december 2025 van Farys dient strikt te worden nageleefd.

Het voorwaardelijk gunstig advies van 29 december 2025 van Fluvius dient strikt te worden nageleefd.

*Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel. De totale kostprijs bedraagt 327,89 Eur incl. btw. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.*

**Artikel 3.** Volgende documenten worden aan de vergunningsbeslissing gekoppeld:

Naam	Unieke MD5 Hash
VA_VP_I_N_inplantingsplan	z1c0tKErOcrvOIUxEQyUAg==
VA_VP_T_N_Terreinprofiel	8Y4qFf4eu2YHwaowr/hGWA==
VA_VP_S_N_schetsdoorsnede nieuw op te richten woningen	bzJ10JVfDyXKgECQZprJ7Q==
VA_VP_L_legende	Dk133FpJfgW9C4QIvmP+cQ==
VA_VP_G_N_schetstekening nieuw op te richten gevels	DecEy7oMzWXwk+jGLt1XNA==

**Artikel 4.** De beslissing dient te worden bekendgemaakt. De vergunninghouder is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning – met minstens twee (2) kleurenfoto's - via het omgevingsloket. Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

De gele affiche op A2-formaat met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' wordt per post opgestuurd en dient u aan te plakken. Deze affiche geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 kalenderdagen onafgebroken en duidelijk leesbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

#### **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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

#### **Artikel 52. (...)**

De 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

### **Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)**

*(enkel van toepassing als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift

met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)*

### **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.

Namens het College:

De Algemeen Directeur,  
Jürgen De Mets

De Waarnemend Burgemeester,  
Marleen Gyselinck

Voor éénsluitend afschrift,  
Brakel, 9 maart 2026

De Algemeen Directeur,  
Jürgen De Mets

De Waarnemend Burgemeester,  
Marleen Gyselinck