UITTREKSEL UIT HET NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE
VAN 16 SEPTEMBER 2019

Tegenwoordig:
Willy Segers, burgemeester-voorzitter
Linda Janssens, Luc Deleu, Stijn Quaghebeur, Paul Vanden Meerssche, Anneleen Van den Houte en Walter Zelderloo, schepenen;
Marianne Vanden Houte, algemeen directeur

OMGEVINGSVERGUNNING
VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Dossiernummer 2019/168
Nummer omgevingsloket OMV_2019055668

1. Toelichting

De aanvraag ingediend door Louis De Waele namens Novus Construct BVBA gevestigd te Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge werd ontvangen op 14 mei 2019.
De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 12 juni 2019.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Poëzielaan 2, 4, 6 en 8 1700 Dilbeek, kadastraal bekend (afd. 1) sectie B 33 G, (afd. 1) sectie B 34 D, (afd. 1) sectie B 34 C en (afd. 1) sectie B 34 B.

1.1. Specifieke regelgeving en zonering

Planologische Ligging

- De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) in woonuitbreidingsgebied.
- Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden”, goedgekeurd op 16 december 2011. Het perceel is enkel gelegen binnen de afbakeningslijn van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Er werd aan het perceel de binnen de cluster B.6 de bestemming woongebied toegekend, maar deze cluster werd op 5 juni 2013 door de Raad van State vernietigd. Bijgevolg blijft de bestemming van het gewestplan van kracht.
- De provincie Vlaams-Brabant leverde op 12 mei 2016 een principieel akkoord af voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied.
- Het perceel is lot 15 van de verkaveling met referentie V2018/009, goedgekeurd door het college op 18 februari 2019.

Specifieke regelgeving en zonering - Watertoets
Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de

watertoets. In aanvulling op de watertoets moet nagegaan worden of voldaan is aan de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.
Het voorliggend project heeft ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel door de toename van de verharde en bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgesteld in de geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening. Er is voldaan aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordening. Het volume van infiltratie/buffering beloopt 15.167,3 liter. Middels het gebruik van de wadi in combinatie met de groendaken (666,6 m²) wordt een infiltratie/bufferingsvolume van 45.504 liter voorzien. De oppervlakte van de te voorziene infiltratievoorziening bedraagt 24,27 m², het voorgenomen project voorziet echter een infiltratievoorziening van 151,6 m².
Zoals vermeld wordt in het advies van Farys worden er in dit dossier weinig inspanningen geleverd voor wat betreft hergebruik van hemelwater. Het water uit de regenwaterput dient minstens aangewend te worden voor spoeling van de toiletten van 3 appartementen.
De infiltratievoorziening dient ook te worden aangepast conform de opmerkingen van rioolbeheerder Farys.

Specifieke regelgeving en zonering - Zoneringskaart VMM
De aansluiting aan de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008 inzake de rioolaansluitingen door Farys (voormalig TMVW).
Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij ligt het perceel in zogenaamd centraal gebied. Dit wil zeggen dat de aanleg van een septische put niet verplicht is, maar wel de voorkeur geniet. Enkel het zwart afvalwater dient aangesloten te worden op de septische put. Op de plannen wordt geen melding gemaakt van het plaatsen van een septische put.

Specifieke regelgeving en zonering - EPB
Sinds 1 januari 2006 is het bij een (ver-)bouwproject verplicht om de energieprestatieregelgeving (EPB) te respecteren, als er voor het project een vergunningsaanvraag of melding met medewerking van een architect nodig is. De aangifteplichtige (in principe is dat de bouwheer), is verplicht de EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat) na te leven en erop toe te zien dat de procedure stipt gevolgd wordt (meer info op http://www.energiesparen.be/EPB-pedia).

Specifieke regelgeving en zonering - Optische rookmelders
Op 1 januari 2013 is het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders in werking getreden. Daardoor moeten alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is met rookmelders uitgerust worden zoals bepaald in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012.

1.2. Historiek

Niet van toepassing

1.3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. De omgeving is residentieel en wordt gekenmerkt door verschillende woningtypologieën met zowel één- als meergezinswoningen. Het perceel is momenteel onbebouwd.
De te bouwen meergezinswoning wordt gevormd door 3 aaneengeschakelde volumes van elk 15 diep en van ca. 20,50 m breed. Deze 3 volumes verspringen 2,20 m t.o.v. elkaar. De totale breedte van de meergezinswoning bedraagt 61,44 m.
Van op de Poëzielaan gezien, bevinden zich de toegangsdeuren en de inrit naar de ondergrondse garages zich aan de linkerzijde van het gebouw. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak op 9,44 m hoogte.

Het toegangspad en de inrit tot de ondergrondse garage worden in beton aangelegd. Er worden ook 4 bovengrondse parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw aangelegd in waterdoorlatende verharding.
De meergezinswoning beschikt over een kelderverdieping, gelijkvloers en 2 verdiepingen erboven. De kelderverdieping beschikt over 25 parkeerplaatsen in individuele garageboxen, een fietsenstalling voor 32 fietsstaanplaatsen, enkele bergingen en 4 lift- en trap hallen die toegang bieden tot de bovenliggende verdiepingen. Op het gelijkvloers bevinden zich 4 toegangsdeuren tot het gebouw en 8 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer. Elk van de appartementen beschikt ook over een leefruimte met keuken, berging, badkamer, aparte wc en privé terras. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 appartementen met 2 slaapkamers, 4 (duplex)appartementen met 3 slaapkamers (waarvan de derde slaapkamer zich bevindt op de verdieping erboven) en 1 appartement met 1 slaapkamer. Ook deze appartementen beschikken elk over een leefruimte met keuken, berging, badkamer, aparte wc en privé terras. Op de tweede verdieping bevinden zich 4 slaapkamers met elk een aanpalende badkamer van de duplexappartementen, waarvan de overige ruimtes zich op de eerste verdieping bevinden. Deze tweede verdieping is geen volwaardige verdieping, maar bestaat uit 4 aparte, teruggetrokken volumes. Ook een terras is op deze verdieping aanwezig. De rest van het dak wordt afgewerkt met een groendak.
De gevels worden afgewerkt in witte gladde betonpanelen en zwarte verticaal-gestructureerde gevelbekleding met zwart buitenschrijnwerk.

1.4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Openbaar onderzoek
De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.
Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 juni 2019 tot 21 juli 2019.
Resultaat: 2 petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 1 digitaal bezwaar.

Samenvatting van de bezwaren:

- Bezwaar 1: De hoogte van het gebouw: het gebouw heeft een hoogte van 9,44 m, wat een stuk hoger is dan de hoogte van de aanpalende residentie Alena aan de Stichelgatstraat en Harmonielaan. Deze residentie werd zeer recent gebouwd met toenmalige zeer strikte voorschriften tot beperkte hoogte omwille van het groene karakter van de gemeente Dilbeek en de voorgenomen inplanting. De residentie Alena telt dan ook slechts één gelijkvloers en eerste verdieping. Wij verzoeken u dan ook om de hoogte van het project voor alle wooneenheden te beperkten tot maximum 2 bouwlagen en een maximale hoogte van 6,31 m en eveneens te opteren voor een vlak dak i.p.v. zadeldaken.
- Bezwaar 2: De inplanting van de meergezinswoning op de rand van het perceel van residentie Alena: de inplanting is voorzien op 5 m van de scheidingslijn. Rekening houdende met de hoogte van het gebouw, het concept van de paviljoenen op het dak en zeer nabije inplanting, zal dit dus de rust en de privacy voor de omwonenden schaden.
- Bezwaar 3: De toegang tot de meergezinswoning zal een enorme drukte met zich meebrengen. Indien de Poëzielaan verlengd wordt, verwachten we dat iedereen van deze nieuwe bebouwing door de Harmonielaan zal rijden om langs de Poëzielaan hun garages te bereiken of verbinding te maken met de brandweg. Dit is een ernstig mobiliteitsthema dat een grote impact heeft voor de bestaande omwonenden.
- Bezwaar 4: Wij verzoeken tevens tot een grondig bijkomend onderzoek m.b.t. bodem en afwatering. Momenteel heeft de residentie Alena aan de Stichelgatstraat/Harmonielaan ernstige afwateringsproblemen en zeer regelmatig ernstige wateroverlast, waarvoor de bouwheer recent in gebreke werd gesteld. Wij verzoeken om de impact van deze constructie op afwatering van de nabijgelegen en lagergelegen wooneenheden in kaart te brengen.

Beoordeling van de bezwaren:

- Bezwaar 1: De aanpalende residentie Alena bevindt zich in een andere verkaveling (met referentie 874.2/12/1/049, goedgekeurd door de deputatie op 17 oktober 2013). In deze voorschriften wordt voor het perceel van de residentie Alena een gebouw met twee volwaardige bouwlagen en derde bouwlaag onder volgende voorwaarden toegalaten:
    - hellend dak met een helling tussen 30° en 60°. In dit volume mag de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 m.

    - in geval van geen hellend dak kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een derde bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50m.

  De residentie Alena telt enkel twee bouwlagen. Bij de bouw van de residentie Alena werd dus geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een derde bouwlaag te realiseren. Het feit dat van deze mogelijkheid geen gebruik werd gemaakt, kan geen argument zijn om dit voor het aanpalende perceel te verbieden. In de voorliggende aanvraag heeft de derde bouwlaag trouwens een plat dak en is de oppervlakte ervan zeer beperkt (209 m² inclusief terrassen t.o.v. 878 m² voor de onderliggende verdieping). De derde bouwlaag is ook met minimaal 2,7 m terugtrokken t.o.v. de onderliggende verdieping waardoor deze weinig zal opvallen en op geen enkele manier storend zal zijn voor de omgeving. Het bezwaar wordt dan ook niet gevolgd.

  Bezwaar 2: Het gebouw bevindt zich op minimaal 12,75 m van de perceelgrens, de terrassen op de verdieping op minimaal 10 m van de perceelsgrens. Hiermee wordt er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen gerespecteerd. Het aanpalende gebouw Alena bevindt zich trouwens op minimaal 5 m van de perceelsgrenzen. Het bezwaar wordt dan ook niet gevolgd.

- Bezwaar 3: De aanleg van de wegenis is onderdeel van de vergunde verkaveling. Extra verkeer kan bij de bouw van een meergezinswoning niet vermeden worden, maar zal beperkt zijn aangezien er slechts 18 woonentiteiten gebouwd worden. Het is ook trouwens ook mogelijk om de residentie te bereiken via de Stichelgatstraat en de Poëzielaan, zonder via de Harmonielaan te rijden. De brandweg op het perceel werd geschrapt. Het bezwaar wordt dan ook niet gevolgd.
- Bezwaar 4: Het voorgenomen project ligt niet in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied. De maatregelen om wateroverlast te voorkomen voldoen aan alle wettelijk vereisten van hemelwaterputten en buffer- en infiltratievoorzieningen. De waterhuishouding (watertoets) van de verkaveling waarin het project is gelegen, werd berekend en goedgekeurd overeenkomstig de geldende normen waarbij advies werd gevraagd bij de rioolbeheerder. Binnen de verkaveling werd gekozen voor 2 principes :
    - RWA: voor de verhardingen van de openbare ruimte wordt het regenwater deels afgevoerd naar de infiltratiegracht en deels via het nieuwe regenwaterstelsel dat aansluit op de bestaande riolering. Alle daken op privaat domein dienen te worden aangesloten op de verplichte regenwaterput.
    - DWA :er wordt een nieuw DWA-rioleringssysteem aangelegd welke aansluit op het bestaand rioleringsstelsel.

  Op het openbaar domein werd zodoende voldaan aan alle buffer- en of infiltratie-eisen.
  De waterhuishouding (watertoets) van het voorgenomen bouwproject werd eveneens berekend overeenkomstig de geldende normen. Het volume van infiltratie/buffering beloopt 15.167,3 liter. Middels het gebruik van de wadi in combinatie met de groendaken (666,6 m²) wordt een infiltratie/bufferingsvolume van 45.504 liter voorzien. De oppervlakte van de te voorziene infiltratievoorziening bedraagt 24,27 m², het voorgenomen project voorziet echter een infiltratievoorziening van 151,6 m².
  Door te werken met een Wadi en een waterbuffer, gecombineerd met groendaken, wordt het regenwater maximaal geïnfiltreerd.
  Het bezwaar wordt dan ook niet gevolgd.

1.5. Adviezen

- Het advies van **FARYS** afgeleverd op 5 juli 2019 onder ref. 4191018, is als volgt gemotiveerd:

Distributieleiding:
Gelieve contact op te nemen met info.vlaams.brabant@dewatergroep.be ivm de voorwaarden om de percelen van de van drinkwater te voorzien.
Toevoerleiding: níet van toepassing
Riolering:
Algemeen
Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Dilbeek ligt het geplande bouwwerk in een gebied dat niet ingekleurd staat. De riolering sluit echter aan op het centraal gebied. Het advies wordt dan ook opgesteld alsof het perceel gelegen is in het centraal gebied.
In de zone van de geplande bouwwerken ligt zal een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden door de verkavelaar. Op dit gescheiden stelsel kan worden aangesloten.
Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.belbijzonderwaterverkoopreglement-huisaansluitingen . Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.
De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden.
Volgens de provinciale stedenbouwkundige verordening van de provincie Vlaams-Brabant met betrekking tot verhardingen van 12 september 2014 dient, tenzij een afwijking verleend wordt, het hemelwater dat op een verharding terechtkomt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.
Naast de verharding op het eigen terrein infiltreren is slechts toegelaten wanneer de vrije omtrek van de verharding voldoende groot is, vergeleken met de oppervlakte. In de andere gevallen is het infiltreren doorheen de verharding verplicht.
In het geval van infiltratie doorheen de verharding, moet de doorlatendheid van de volledige verharding en van elk van de samenstellende onderdelen minstens even groot zijn als die van de bodem.
Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen voor het dossier
Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Om aansluiting mogelijk te maken mogen afval- en regenwater afkomstig van privaat domein maximaal op 60cm van elkaar naar de rooilijn gebracht worden.
Aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Stichelgatstraat dient tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag kan gebeuren via de website https://www.farys.be/drinkwater-riolering-aanvragen of via het nummer 078/35.35.99. De aanvraag dient in een zo vroeg mogelijk stadium te gebeuren zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Standaard wordt een aansluiting met diameter 160mm voorzien. Indien de bouwheer van mening is dat een grotere diameter noodzakelijk is, dient dit bij de aanvraag van de aansluiting aangetoond te worden op basis van een hydraulische nota. De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is 6 tot 8 weken waarvan 4 weken na ontvangst van het klantakkoord.
In dit dossier worden weinig inspanningen geleverd voor wat betreft hergebruik van hemelwater. Het water uit de regenwaterput dient minstens aangewend te worden voor spoeling van de toiletten van 3 appartementen.
Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake opvang en hergebruik van hemelwater van de gemeente Dilbeek is het verplicht om het water uit de regenwaterput op zijn minst te hergebruiken voor spoeling van een toilet of een wasmachine. Hier wordt niet aan voldaan. Dit dient te worden aangepast.
Er dient een infiltratievoorziening te worden voorzien. Wij adviseren dat de mogelijkheid tot infiltratie nog verder wordt onderzocht. Eveneens adviseren wij sowieso een overloop van de infiltratievoorziening richting openbare riolering te voorzien.
Op het rioleringsplan is te zien dat de overloop van de regenwaterput aansluit op de WADI vlak naast de uitstroom. De wadi dient zodanig uitgewerkt te worden dat het water niet rechtstreeks van de inloop naar de uitstroom kan vloeien (vb. wandje in de midden van de wadi.
FARYS raadt steeds aan om een controle van het grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.
Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.
Besluit
Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd onder voorwaarde van aanpassing van bovenstaande bemerkingen, zoals gebruik van het water uit de regenwaterput voor spoeling van de toiletten van 3

appartementen en het uitwerken van de wadi zodat het water niet rechtstreeks van de inloop naar de uitstroom kan vloeien.

- Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 9 juli 2019, is als volgt gemotiveerd:
Aansluiting op kabeldistributie: voorwaardelijk gunstig, zie bijlage

- Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 27 juni 2019 onder ref. 46290733, is als volgt gemotiveerd:
Aansluiting op gas- en elektriciteitsnet: voorwaardelijk gunstig, zie bijlage

- Het advies van **Brandweer Asse** afgeleverd op 16 juni 2019 onder ref. HB/DESAP/19_2019/00468, is als volgt gemotiveerd:
Voorwaardelijk gunstig: zie bijlage

1.6. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar
Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van 12 september 2019 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Beoordeling van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 (woongebied en woonuitbreidingsgebied) van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Voor de percelen gelegen in de vergunningsaanvraag werd op 12 mei 2016 door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een principieel akkoord goedgekeurd. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van (meergezins)woningen of voor het verkavelen van gronden in woonuitbreidingsgebied kan eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie (cfr. art. 5.6.6.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. Alle kadastrale percelen die deel uitmaken van de aanvraag tot omgevingsvergunning zijn opgenomen in de beslissing tot principieel akkoord.
- In de verkaveling met referentie V2018/009 (goedgekeurd op 18 februari 2019) worden enkel volgende voorschriften opgelegd boor het lot:
    - Lot bestemd voor een meergezinswoning of een gebouwengroep van meergezinswoningen.
    - Er moeten minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid en minimaal 2 fietsstallingen per appartement worden voorzien.
- Aan deze voorschriften werd voldaan. Er zijn 18 appartementen en 29 parkeerplaatsen (25 in de ondergrondse garages en 4 buiten). De gezamenlijke fietsenstalling telt 32 plaatsen, wat er 4 te weinig volgens de norm, maar in de garageboxen, die tussen de 5,75 m en 6,25 m diep zijn, kunnen naast de auto ook fietsen geplaatst worden.
- Voor het overige werden de voorschriften voor het lot uit de verkavelingsvergunning geschrapt zodat de omgevingsvergunning voor het project ten volle kan aftoetst worden aan de ruimtelijke inpasbaarheid en kwaliteit van deze.
- De inplanting van het gebouw past zich in binnen de omliggende bebouwing.
- Het gabarit van het gebouw past binnen de aanwezige bebouwing. In vergelijking met de naastliggende residentie Alena wordt wel een bijkomende teruggetrokken verdieping met plat dak gebouwd. Deze derde bouwlaag heeft echter wel een beperkte oppervlakte (209 m² inclusief terrassen t.o.v. 878 m² voor de onderliggende verdieping) en is met minimaal 2,7 m terugtrokken t.o.v. de onderliggende verdieping waardoor deze weinig zal opvallen en op geen enkele manier storend zal zijn voor de omgeving.
- De verschillende woonentiteiten bezitten voldoende woonkwaliteit: ze zijn voldoende ruim, hebben elk een privatieve buitenruimte en hebben in elke ruimte genoeg natuurlijke lichtinval.
- De ondergrondse garage heeft een grotere oppervlakte dan de gelijkvloerse verdieping. Het gedeelte van het dak van de ondergrondse garage, waarboven de tuinzone zich bevindt,

wordt aangelegd als intensief groendak met substraatdikte van 0,5 m. Ook het plat dak van de tweede verdieping wordt aangelegd als groendak (behalve daar waar de bouwlaag en bijhorende terrassen worden gebouwd)

- Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

2. Juridisch kader

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.

3. Beslissing

Artikel 1. Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 12 september 2019 wordt gevolgd.

Artikel 2. De aanvraag ingediend door Louis De Waele namens Novus Construct BVBA gevestigd te Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge voor het bouwen van een meergezinswoning met 18 woonentiteiten, gelegen Poëzielaan 2, 4, 6 en 8 te 1700 Dilbeek, wordt vergund, mits naleving van de hieronder gestelde voorwaarden.

Artikel 3. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- Enkel de op plan aangeduide verhardingen mogen uitgevoerd worden.
- De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten en het hergebruik van hemelwater moeten worden nageleefd. Het water uit de regenwaterput moet gebruikt worden de voor spoeling van de toiletten van 3 appartementen en de wadi dient te worden aangepast zodat het water niet rechtstreeks van de inloop naar de uitstroom kan vloeien (zie advies Farys).
- De aansluiting aan de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens het gemeentelijk algemeen reglement van 25 november 2008 inzake de rioolaansluitingen door Farys. De bouwheer neemt voor de uitvoering van werken contact op met Farys.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.
- De voorwaarden uit het advies van Brandweer Asse van 16 juni 2019, van het advies van Farys van 5 juli 2019 en van de adviezen van Fluvius van 27 juni 2019 en 9 juli 2019 moeten strikt worden nageleefd (zie bijlage).
- De bouwheer maakt op eigen kosten een plaatsbeschrijving op van het openbaar domein en bezorgt deze ten laatste 7 dagen voor de start van de werken aan de dienst Wonen & Ondernemen. De plaatsbeschrijving geeft de actuele toestand weer van de bestaande schade aan het openbaar domein ter hoogte van de te uit te voeren werken. De bestaande schade aan het openbaar domein wordt in de plaatsbeschrijving gestaafd door middel van voldoende kleurenfoto's. De foto's worden genummerd en bij iedere foto wordt de bestaande schade aan het openbaar domein omschreven. De kijkrichting van de verschillende foto's wordt in de plaatsbeschrijving op een plan of luchtfoto aangeduid.
  De bouwheer is verplicht om de beëindiging van de vergunde werken aan de dienst Wonen & Ondernemen te melden. Bij melding van het einde der werken zal door de gemeente ter plaatse en op basis van de ingediende plaatsbeschrijving gecontroleerd worden of er schade werd berokkend aan het openbaar domein. Bij eventuele schade staat de gemeente in voor de eventuele herstelling ervan. De kosten ter herstelling van het openbaar domein worden ten laste gelegd van de bouwheer en worden berekend volgens het retributiereglement gemeentelijke administratieve en technische prestaties.
  Indien de gemeente voor de start van de vergunde werken geen plaatsbeschrijving heeft ontvangen van de bouwheer, kan alle schade aan het openbaar domein ter hoogte van de

uitgevoerde werken en die het gevolg zou kunnen zijn van de uitvoering van de werken, ten laste worden gelegd van de bouwheer.

- Eventuele noodzakelijke aanpassingswerken aan het openbaar domein (bijvoorbeeld het doortrekken van de oprit, verlagen boordsteen) mogen enkel worden uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente. Bij beëindiging van de vergunde werken kan de bouwheer de gemeente verzoeken om aanpassingen aan het openbaar domein uit te voeren. De gemeente voert de haar nodig geachte werken kosteloos uit.
- Het begin en einde van de bouwwerken moeten gemeld worden bij de dienst Wonen en Ondernemen (via het omgevingsloket) zodat de uitvoering volgens de goedgekeurde plannen en de naleving van de voorwaarden kunnen gecontroleerd worden.
- De vergunning heeft slechts betrekking op de aangevraagde werken.

Getekend door: Wilfried Segers (Signature)
Getekend op: 2019-09-18 15:44:49 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Wilfried Segers

Marianne Vanden Houte
algemeen directeur

Willy Segers
burgemeester

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.
Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijfendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.
De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:
1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;
2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur
Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing
Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Art. 52.
De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.
De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Art. 53.
Het beroep kan worden ingesteld door:
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.
Art. 54.
Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend

geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.
Art. 55.
Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.
In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.
Art. 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.
Art. 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.

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) 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 bij de deputatie tegen een beslissing in eerste aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks. De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer: IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC:GKCCBEBB
Provincie Vlaams-Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven
Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindiener;
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.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Art. 99.
§ 1. De omgevingsvergunning uitvoet van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.
Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.
§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.
§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.
Art. 100.
De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.
In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.
Art. 101.
De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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.

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.