



Lokaal atrium Hageland

Vergunningencafé

- Voorbeelden pop-up
- Vraag gemeente Lubbeek
- Lasten m.b.t. kernversterking
- V&O-sjabloon: oproep pilootgemeenten

25 februari 2025 – Scherpenheuvel-Zichem

Voorbeeld pop-up Ternat (Wambeek)



Zomerbar (juli-augustus)

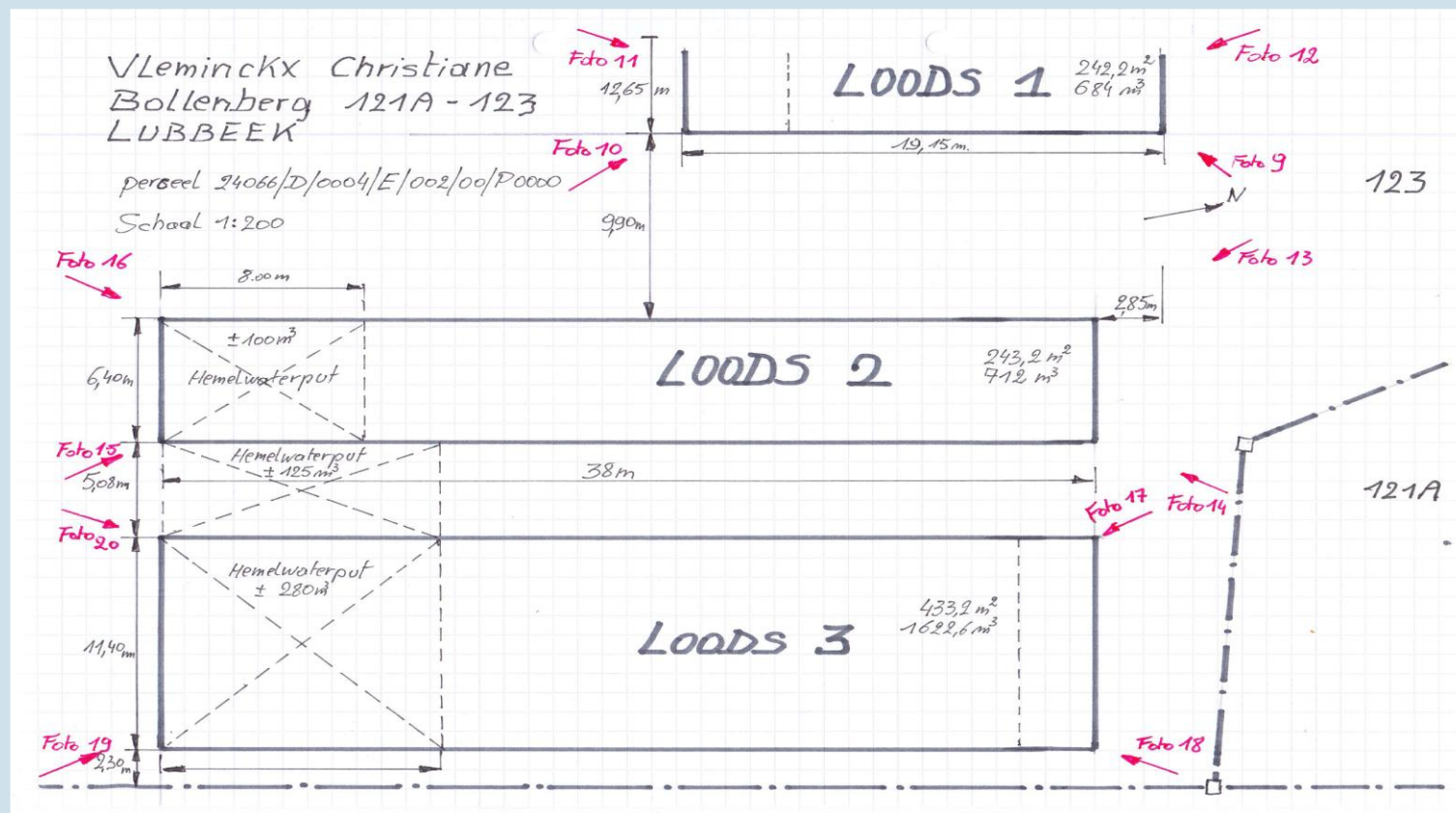
Midzomer (groter evenement)

Voorbeeld pop-up Zanzibar te Dilbeek



Zanzibar

Vraag gemeente Lubbeek



Vraag gemeente Lubbeek

Eerste aanvraag → voorwaardelijk gunstig advies van Land:

De voorgestelde werken voorzien in de functiewijziging naar opslag van materiaal en materieel binnen familiale kring. De voorliggende woning wordt verbouwd en dient te voldoen aan de decretale bepalingen van de zonevreemde woningen.

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek en is de aanvraag voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardbaar.

CBS → vergunning onder voorwaarden

Departement → beroep => weigering

Tweede aanvraag → ongunstig advies van Land:

Hieruit volgt dat de voormalige bedrijfsgebouwen enkel en alleen als woningbijgebouw kunnen worden aangewend. In woongebied zou dit dan handelen over een oppervlakte van 40m². Thans spreken we over een oppervlakte van 485m². Ontharding en het vermijden van bijkomende verharding vormen daarom een belangrijk onderdeel binnen de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). In de geest van de strategische visie van het BRV valt de oppervlakte van 485m² (zonevreedmd) bijgebouw niet te verdedigen.

Na onderzoek is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij genoodzaakt om een ongunstig advies te verstrekken.

Lasten met betrekking tot kernversterking

Wat is het verschil tussen een last en een voorwaarde?

- **Lasten** leggen bijkomende verplichtingen op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat een begunstigde uit zijn/haar vergunning haalt, en in de bijkomende taken die een overheid door de uitvoering van deze vergunning op zich moet nemen.
- **Voorwaarden** hebben tot doel het aangevraagde vergunbaar te maken, door maatregelen op te leggen waardoor verenigbaarheid kan worden bereikt met stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening. Een vergunningverlenende overheid kan een voorwaarde opleggen indien zij van mening is dat het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt, tenzij bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

Bron: [Lasten en voorwaarden bij een omgevingsvergunning](#)

Lasten met betrekking tot kernversterking

Proportionaliteitsbeginsel: verhouding tussen project en last moet in balans zijn

Lasten in natura

- De lasten moeten zich in de nabijheid bevinden van de projecten die de lasten doen ontstaan (nabijheid kan flexibel worden ingevuld).
- Er moet een waarborg worden opgelegd die de volledig geraamde kostprijs dekt.

Enkele voorbeelden

- Leefomgeving vergroenen en ontharden.
- Ruimte geven aan water.
- Infrastructuur voorzien om parkeerproblemen (in de omgeving) op te lossen.

Lasten met betrekking tot kernversterking

Het niet uitvoeren van lasten binnen de 5 jaar na het verlenen van de vergunning geldt als verval van de vergunning.

Wat met handhaving op lasten?

- VCRO 6.2.1: stedenbouwkundige misdrijven: vergunning is vervallen
- **STEL:** een vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen met telkens 8 appartementen is volledig uitgevoerd. De appartementen zijn ondertussen ook verkocht, maar na 5 jaar blijkt dat de last, namelijk de aanleg van de groenzone tussen de twee gebouwen niet werd uitgevoerd.

VRAAG: Hoe kan men hier op handhaven?

En wie wordt aangeschreven in kader van het handhavingsproject?

Lasten met betrekking tot kernversterking

Een last mag geen deel uitmaken van uw aanvraag.

- **STEL:** je legt een last op met betrekking tot de inrichting van vb. een parking die nadien (gedeeltelijk) wordt opgenomen in het openbaar domein.
VRAAG: Hoe kan je als bestuur zeker zijn dat de parking wordt ingericht zoals jij het wilt?

Is het verstandig om termijnen te koppelen aan een last?

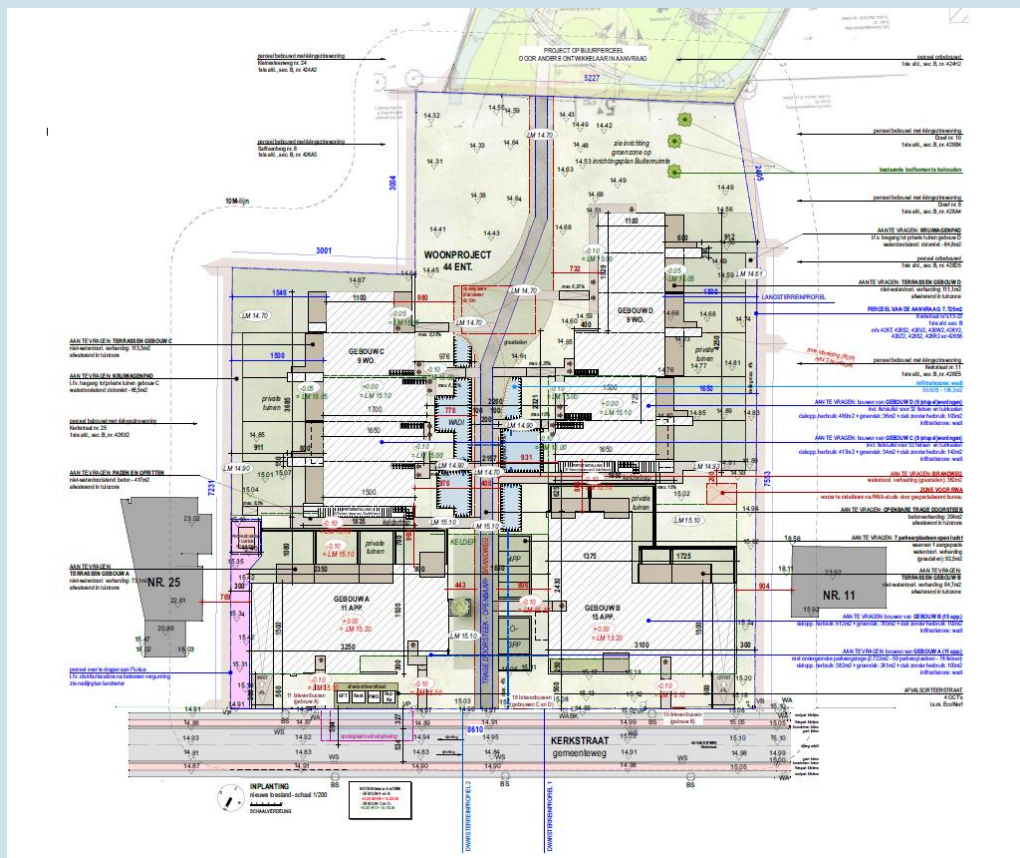
Is het mogelijk om bij een privéproject een last op te leggen die betrekking heeft op een perceel dat:

- op 100m van het project gelegen is;
- deel uitmaakt van het openbaar domein.

Lasten met betrekking tot kernversterking

Voorbeeld Begijnendijk

- Slopen bestaande woningen met bijgebouwen
- Bouwen van 44 woonentiteiten (26 appartementen en 18 stapelwoningen), ondergrondse parkeergarage, aanleggen verhardingen in functie van paden, terrassen, parkeerplaatsen en opritten
- Plaatsen van warmtepompen
- Bronbemaling



Lasten met betrekking tot kernversterking

Drie opgelegde lasten in de beslissing:

- de **gronden** waarvan de inneming nodig is voor de uitvoering van het ontwerp dienen door de bouwheer **gratis afgestaan** te worden aan het gemeentebestuur bij wijze van verwerving in der minne en om reden van openbaar nut;
- het uitvoeren van een **bescheiden woonaanbod** (bescheiden woonlast), gezien het een groepswooningbouwproject van meer dan 10 woongelegenheden betreft – waarborg opgelegd van 56 900 euro per uit te voeren wooneenheid – 9 appartementen worden voorzien voor bescheiden woonaanbod;
- de ontwikkeling van de **ondergrondse sorteerstraat** aangevraagd voor dit project (nl. duostraat met vier verschillende fracties) ligt gedeeltelijk bij de bouwheer en gedeeltelijk bij EcoWerf. De prijzen zijn index gebonden. Bij uiteindelijke bestelling, zal dus de correcte prijs bepaald worden. Als indicatie kunnen volgende prijzen excl. btw ten laste van de bouwheer aangegeven worden:
 - 1 x duo op gewicht (rest + GFT) 9797,72 euro +
 - 1 duo op volume (papier + PMD) 8331,28 euro.

Lasten met betrekking tot kernversterking

Zouden jullie deze lasten ook opleggen?

Zijn er lasten die eventueel beter als voorwaarden worden gezien?

Zijn er mogelijks nog andere lasten die bij zo'n project kunnen opgelegd worden?

2 • Verdichtingsproject Binnengebied Itterbeek

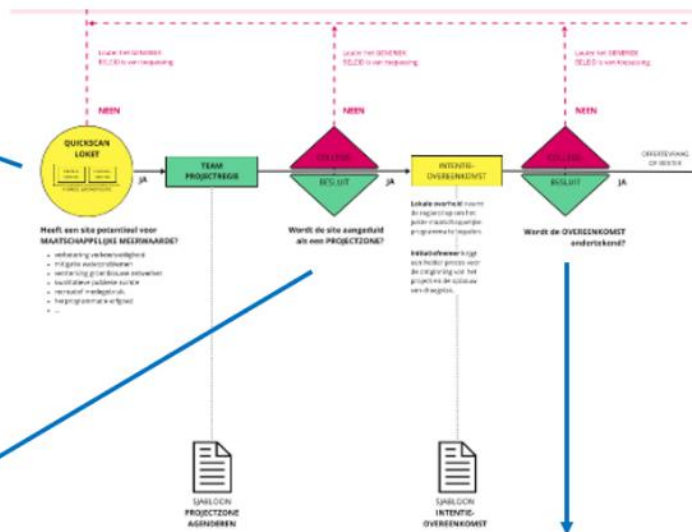


Dilbeek: projectregie van ruimtelijke initiatieven

1. Voorstel ontwikkeling



2. Aanduiding Projectzone



Dilbeek

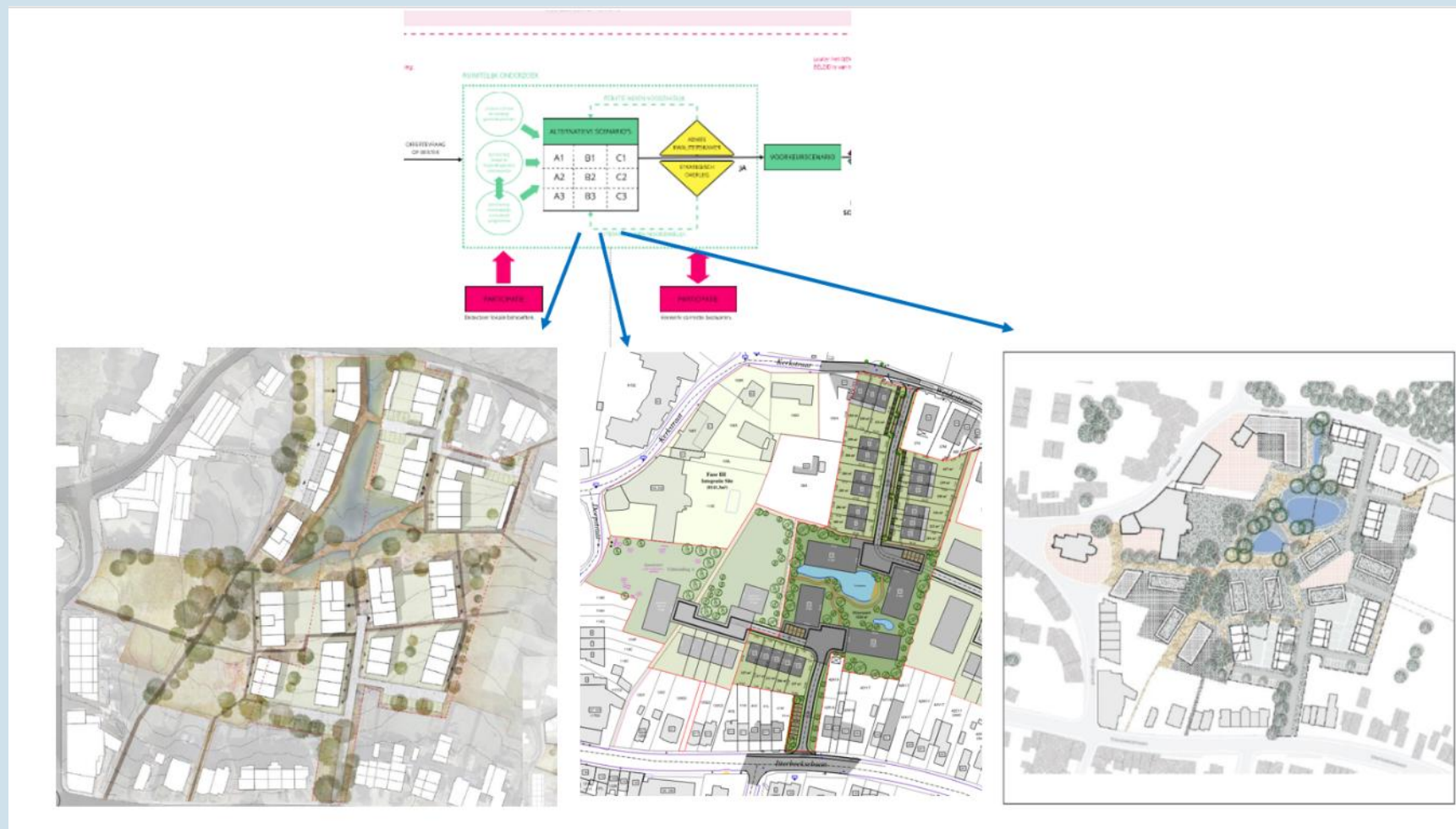
2. Intentieovereenkomst

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 29 januari 2024
Team Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp CBS: Intentieovereenkomst inzake ontwikkeling binnengebied Itterbeek

Aanwezig: Segers Willy, Deleu Luc, De Freyne David, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Willen Marc, De Win Harry, Zelderloo Walter, Vanden Houde Marianne

Dilbeek: projectregie van ruimtelijke initiatieven

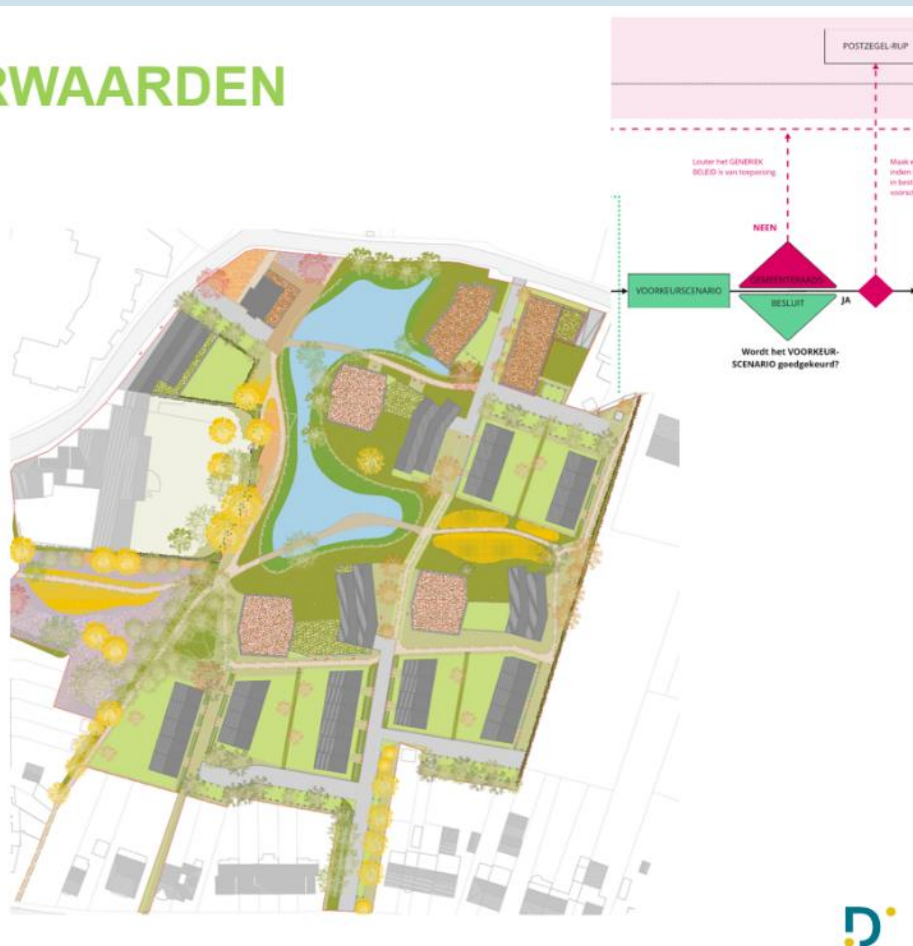


Dilbeek: projectregie van ruimtelijke initiatieven

MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDEN

1. Optimalisatie van afwatering en buffercapaciteit in de kern van Itterbeek (wadi)
2. Inrichten van kwalitatieve publieke ruimte (voetwegen + groen)
3. Ontwikkelen van een socio-economisch programma (cohousing, kinderopvang, horeca,...)
4. Mix van woonaanbod creëren (betaalbare woningen, kleine en grotere appartementen, WIES)

5 • Verdichtingsproject Binnengebied Itterbeek



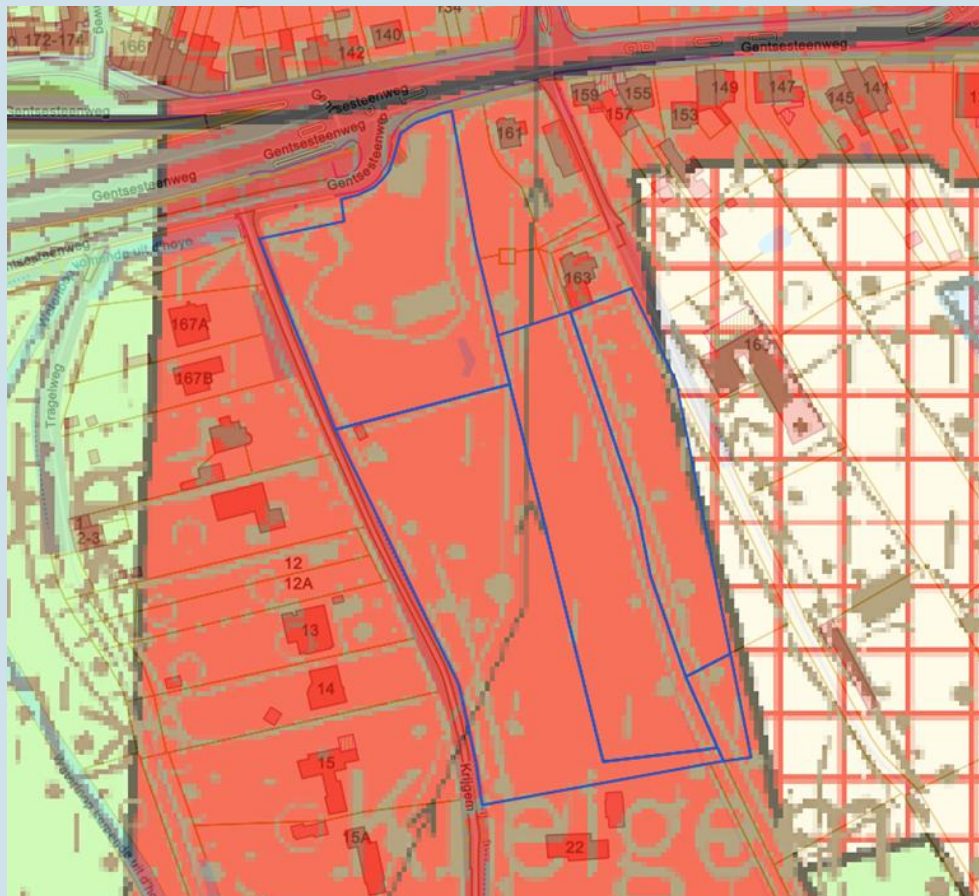


Dilbeek: projectregie van ruimtelijke initiatieven

Masterplan



Lasten met betrekking tot kernversterking



Fictief voorbeeld

- Oppervlakte: +/- 3ha
- Project:
 - Bouw 40 woningen in HOB;
 - 2 zeer ruime handelsruimtes met 3 luxe-appartementen (gelegen aan de steenweg) met ondergrondse parking voor de appartementen en de handelsruimtes en een fietsenstalling voor de bewoners van het volledige project;
 - Aanleg wegenis in binnengebied die enkel toegankelijk is voor voetgangers en fietsers;
 - Aanleg van privaat park met wadi en speeltuigen;
 - Aanleg van parking, enkel voor bewoners.

Lasten met betrekking tot kernversterking

Vragen

- Het project zit nog in de voorbespreking. Welke lasten of voorwaarden zouden kunnen opgelegd worden waar best op voorhand afspraken rond gemaakt worden?
- Zou er als last kunnen opgelegd worden dat het park en de parking toch openbaar moeten worden? En zo ja, hoe kan je dan als bestuur jouw stempel drukken op de inrichting ervan?
- Zou iemand van jullie overwegen om via een last één van de handelsruimtes te laten inrichten als kleine buurtwinkel (supermarkt)? Of een andere voorziening?

Lasten met betrekking tot kernversterking

Nuttige links

- [FAQ Lasten versie 18.10.2024.pdf](#)
- [Thematische pilootgroep 'Stedenbouwkundige lasten'](#)
- [Lasten en voorwaarden bij een omgevingsvergunning](#)

V&O-sjabloon

LOGO
GEMEENTE

CHECKLIST VOLLEDIGHEID EN ONTVANKELIJKHEID
Stedenbouwkundige handelingen

Algemene informatie dossier
Dossiernummer omgevingsloket:
Intern dossiernummer:
Gegevens aanvrager:

Ligging:
Kadastrale gegevens:
Beknopte beschrijving aanvraag:

Toekennen nieuw huisnummer: ☐ ja - ☐ nee
Werken in perceelsgrens: ☐ ja - ☐ nee ([link naar artikel 83](#))
Type bebouwing: ☐ open - ☐ halfopen - ☐ gesloten

Bevoegde overheid
☐ College van burgemeester en schepenen
☐ Deputatie
☐ Vlaamse Regering

Overzicht verloop procedure ([beslissingsboom als bijlage - heen en weerlink](#))
☐ Vereenvoudigde procedure ☐ Artikel 83
☐ Gewone procedure

Datum indiening aanvraag:
Datum V&O-verklaring:
Adviezen: ☐ ja - ☐ nee
Uiterste datum adviezen:
Openbare onderzoek: ☐ ja - ☐ nee

- Digitaal document
- Linken naar wetgeving
- Heen- en weer-linken naar bijlages, zoals een beslissingsboom, overzicht adviezen, ...
- Uitgebreid luik rond milieu voor gemengde dossiers en eventueel collega's van milieudienst

V&O-sjabloon

Oproep voor pilootgemeenten

- Max. 10 pilootgemeenten verdeeld over Haviland en Interleuven;
- Oproep zal gelanceerd worden na het laatste atrium op 25/02;
- Vermelden van aantal gegevens bij de kandidaatstelling:
 - Aantal inwoners;
 - Aantal medewerkers dienst omgeving (RO + milieu);
 - Aantal dossiers ontvangen in 2024.

