

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Aanvraagnr.:
Omgevingsnummer:

20241
OMV_2024124852

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Pieter Pické namens Immo Pické BV, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 24 september 2024.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 november 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Hollebeekstraat 409 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie C 273 P2.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een goed in drie loten**.

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 (VCRO) en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

1. Juridische gronden

- Het decreet [betreffende de omgevingsvergunning](#);
- Het besluit van de Vlaamse regering [tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning](#);
- Het besluit van de Vlaamse regering [tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning](#);
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het decreet [houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid](#) (DABM) inzonderheid titel IV: milieueffect en veiligheidsrapportage en titel V: exploitatie van inrichtingen en activiteiten en erkende personen;
- Het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals herhaaldelijk gewijzigd (Vlarem II);
- De omzendbrief [betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen](#), gewijzigd via omzendbrief [d.d. 25 januari 2002](#);
- Het besluit van de Vlaamse regering [inzake de minimale weguitrusting](#);
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Gewestelijke hemelwaterverordening);
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen van 12 september 2014 (Provinciale verordening inzake verhardingen);
- Het besluit van de Vlaamse regering [betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#);

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997;
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 08 juli 2005;
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 10 juni 2011;
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband van 09 juni 2017;
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen van 19 december 2012.

2. Stedenbouwkundige basisgegevens

2.1. Planningscontext

De aanvraag is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd op 7 maart 1977. Het perceel ligt in het woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag is niet gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.

2.2. Historiek

Perceelnummer : (afd. 1) sectie C 273 P2

De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Overwegende dat op 28/07/1981 een stedenbouwkundige vergunning (2629) voor het bouwen van 3 garages werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

3. Adviezen

3.1. Interne adviezen

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

3.2. Externe adviezen

Wyre verleende op 22 januari 2025 een gunstig advies met referentie 25178141.

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

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

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

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.'

Proximus verleende op 30 januari 2025 een gunstig advies.

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

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

Fluvius verleende op 11 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie 5000090252.

'Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Pické Pieter, Immo Pické BV, voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 13 maart 2025.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

Het omgevingsloketnummer is: OMV 2024124852

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de heer Pieter Pické, Immo Pické BV 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 of op eenvoudig verzoek aanvragen.'

Farys verleende op 05 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies met referentie VK – 25 – 092.

'Distributieleiding:

De 2 loten van de verkaveling kunnen op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet.

Tevens zal de bouwheer er voor instaan dat alle toestellen en/of merktekens, die verband houden met drinkwater, zichtbaar-, bereikbaar en/of in stand gehouden worden.

Alle kosten om deze toestellen terug in orde te stellen, ontstaan door foutieve uitvoering of nalatigheid van de aanvrager, zullen ten laste gelegd worden van de bouwheer.

Bijkomende kosten die voortvloeien uit deze aanvraag voor eventuele aanpassingen aan het bestaande net, zijn ten laste van de aanvrager.

Besluit Distributieleiding:

Vanuit dit opzicht kunnen wij een gunstig advies aan deze aanvraag verlenen.

Toevoerleiding: niet van toepassing

Riolering:

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

- bouwdoossiers en verkavelingsdoossiers met toekomstig openbaar domein, ongeacht de situering volgens zoneringsplan*
 - bouwdoossiers en verkavelingsdoossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000m²), ongeacht de situering volgens het zoneringsplan*
 - bouwdoossiers vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis, gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied*
 - verkavelingsdoossiers 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.'*

3.3. Beoordeling externe adviezen

De adviezen van de nutsmaatschappijen kunnen bijgetreden worden en dienen strikt gevolgd te worden.

4. Openbaar onderzoek/Aanpalers

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 1 december 2024 tot en met 30 december 2024.

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

5. Beoordeling

5.1. Beschrijving van de bouwplaats en de bestaande toestand

De aanvraag situeert zich langsheen de Hollebeekstraat ten zuidoosten van het centrum van Linkebeek, aan de noordzijde van het straatdeel tussen het Woudpad en het Elsgatveld. Het betreft een wooncluster met hoofdzakelijk geschakelde oudere woningen gelegen in het woongebied met landelijk karakter, met aansluitend op de wooncluster een uitgestrekt agrarisch gebied. Ongeveer 250m in zuidoostelijke richting bevindt zich de gemeentegrens met Sint-Genesius-Rode. Ten noorden van de wooncluster bevindt zich het beschermde cultuurhistorisch landschap 'Perckhoeve: omgeving'.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een oppervlakte van +/-9a28ca. Het perceel heeft een straatbreedte van 29,43m en is +/-31m (rechts) en +/-38m (links) diep. Het perceel heeft een stijgend profiel en ligt ter hoogte van de achterste eigendomsgrens +/-75cm hoger dan de straat. In dwarsprofiel volgt het perceel de helling van de straat en ligt het aan de rooilijn links +/-45cm hoger dan rechts. Op het links aanpalende perceel bevindt zich een 3-gevelwoning gekoppeld aan de woning op de eigendom waarop de aanvraag betrekking heeft. De woning telt 2 bouwlagen onder plat dak en is afgewerkt met bruin buitenschrijnwerk en een grijze sierpleister. De rechts aanpalende eigendom werd recent verkaveld in 2 bouwloten waarop 2 gekoppelde 3-gevelwoningen in aanbouw zijn. Achteraan grenst de eigendom aan de tuinzone van een rijwoning die zich iets oostelijker langsheen de Hollebeekstraat bevindt.

Op de eigendom waarop de aanvraag betrekking heeft bevindt zich een eengezinswoning met een hoofdgebouw met 2 bouwlagen onder zadeldak, met de nok evenwijdig met de straat en een aanbouw die iets breder is dan het hoofdgebouw, met 1 bouwlaag onder zadeldak, met de nok loodrecht op de straat georiënteerd en een ruime dakuitbouw aan de rechterzijde. De woning is opgebouwd uit rood metselwerk, bruin buitenschrijnwerk en een dakbedekking met rode pannen. De voorgevel van het hoofdvolume is voorzien van een sierbepleistering, identiek als de aanpalende woning.

Kort achter de woning bevinden zich nog 3 gekoppelde bijgebouwen, waarvan er één niet werd getekend op het verkavelingsplan, dienstdoende als garage en bergplaats. Het betreft een bijgebouw in L-vorm met een oppervlakte van +/-36m² opgetrokken in wit geschilderde betonplaten en afgewerkt met een golfplaten dak. Rechts ervan bevindt zich een bergplaats in hout met golfplaten dak en ook aan de achterzijde van het bijgebouw in betonplaten bevindt zich nog een bergplaats met golfplaten dak.

Rechts van de woning bevindt zich een tuinpad in steen en een oprit naar de garage in kasseisteen. Voor en naast het bijgebouw bevindt zich een ruime hoeveelheid grind.

Het perceel is getroffen door de goedgekeurde rooilijn (KB dd. 05/09/1930).

5.2. Gewenste ontwikkelingen

Het ingediende project betreft het verkavelen van de grond in 3 loten, waarvan 1 bestemd voor woningbouw.

Lot 1 heeft een oppervlakte van +/-5a11ca en is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning in open verband.

Lot 2 heeft een oppervlakte van +/-3a65ca, het betreft het lot met de bestaande woning, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 3 heeft een oppervlakte van +/-52ca en betreft het terreingedeelte dat getroffen is door de rooilijn en is bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein.

Lot 3 heeft betrekking op de zaak van de wegenis die ter goedkeuring werd voorgelegd aan de gemeenteraad. De aanvraag voorziet in de realisatie van de rooilijn voor het bouwlot (lot 1), 7,50m uit de as van de weg, met een breedte van 14,29m ter hoogte van de bestaande afsluiting. De zone tussen de huidige eigendomsgrens en de goedgekeurde rooilijn, met een totale oppervlakte van +/-52ca wordt op het verkavelingsplan aangeduid als kosteloze grondafstand aan de gemeente bij goedkeuring van de aanvraag.

Lot 1 betreft een nieuwe bouwkael voor de bouw van een eengezinswoning in open verband, ook zorgwonen is toegelaten. Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

De kavelgrens wordt loodrecht op de rooilijn voorzien, op 10,59m van de rechter zijgevel van de bestaande woning gekend als Hollebeekstraat 409. De ontworpen kavel is 14,84m breed en 32,28m diep. De ontworpen bouwzone bevindt zich 6m achter de rooilijn, op 3m van de linker kavelgrens en met het hoekpunt van de voorgevelbouwlijn en rechtergevelbouwlijn op 3m van de rechter eigendomsgrens. De bouwzone is 9,73m breed en 13m diep en kan volledig bebouwd worden.

Er zijn maximaal 2 woonlagen toegelaten, een eventueel dakverdiep mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m bij hellende daken en 6,50m bij een plat dak, telkens gemeten ten opzichte van de vloerplas van het gelijkvloers. Bij hellende daken zijn verspringende dakvlakken ter hoogte van de nok toegelaten. Oversteek van het dak bedraagt maximaal 0,80m. Dakkappen zijn toegelaten bij hellende daken, ze mogen niet breder zijn dan $\frac{3}{4}$ van de voorgevelbreedte. De hoogte is te beperken tot maximaal 1,60m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw.

Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Zowel bakstenen als bepleistering zijn toegelaten. Hout, zink en aluminium zijn toegelaten op maximaal 30% van de gevel. Alle materialen dienen in harmonie te zijn met het straatbeeld.

De voortuin dient voor minstens 50% met streekeigen groen, in combinatie van gras, haag en/of heesters te worden beplant.

De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.

In de achtertuin is een losstaand bijgebouw toegelaten, ingeplant minstens 5m achter de bouwzone. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag en is maximaal 3,50m hoog.

Om het groene karakter van de omgeving te bewaren dient er in het plantseizoen volgend op de ruwbouwwerken van de toekomstige woning minstens 1 streekeigen hoogstam loof- of fruitbomen aangeplant te worden in de achtertuin.

Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning.

Afsluitingen dienen te bestaan uit een levende haag en/of een paaldraad afsluiting waarvan de hoogte voldoet aan de bepalingen van het vrijstellingsbesluit.

Lot 2 met de bestaande woning, de bijgebouwen en de grindverharding wordt uit de verkaveling gesloten. Op dit lot wordt wel het rechtervolume van het bijgebouw afgebroken. Het betreft een houten constructie met golfplaten dak.

6. Beoordeling

6.1. Planologische toets

De aanvraag is conform met de toepasselijke gewestplanvoorschriften. Een loutere overeenstemming met planologische voorschriften is echter onvoldoende. De aanvraag dient getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

6.2. Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Hollebeekstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. Het perceel is getroffen door de goedgekeurde rooilijn (KB dd. 05/09/1930) van de Hollebeekstraat. Lot 3 met een oppervlakte van +/- 52ca betreft het terreingedeelte dat getroffen is door de rooilijn en is bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein. Het ontwerp werd voor goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad, de gemeenteraadsbeslissing maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.

6.3. Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet [betreffende het integraal waterbeleid](#), gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. De bepalingen van volgende verordeningen dienen afgetoetst te worden:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Voorliggende aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond gaat niet gepaard met de aanleg van wegenis.

De aanvraag is niet gelegen in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bebouwings- en verhardingsgraad op het perceel blijft ongewijzigd binnen deze aanvraag, het project valt bijgevolg niet onder het toepassingsgebied van de hoger geciteerde verordeningen.

Bij de uitvoering van de verkaveling zullen de bebouwde en de verharde oppervlakte toenemen waardoor de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse zal verminderen. Verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis vallen echter buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen en de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater moeten bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. Dit zal verder getoetst worden in de omgevingsvergunning voor de bouw van de eengezinswoning.

De aanvraag kan als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden, het project doorstaat de watertoets. Het voorwerp van de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet [betreffende het integraal waterbeleid](#), gecoördineerd op 15 juni 2018.

6.4. Project-m.e.r.-screening

In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (artikel 10 - bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). De vragenlijst in het omgevingsloket werd ingevuld, de mogelijke hinderaspecten werden besproken. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

6.5. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

6.6. Archeologie

Niet van toepassing.

6.7. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

6.8. Bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

6.9. Natuurtoets

In toepassing van artikel 16 van het decreet [betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu](#) draagt de vergunningverlenende overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de aanvraag te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarde op te leggen om schade te voorkomen, te beperken of – indien dit niet mogelijk is – te herstellen. Bij alle handelingen aan en wijzigingen van vegetatie dient de zorgplicht toegepast te worden. De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om schade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.

De zorgplicht is een instrument dat het stand-still beginsel ondersteunt. Door iedereen zorg te laten dragen voor de natuur, mag de totale natuurwaarde er niet op achteruit gaan.

De aanvraag omvat geen handelingen die vermijdbare schade aan de natuurwaarde kunnen toebrengen. De opgestelde voorschriften zijn voldoende gedetailleerd om het groene karakter van de omgeving te blijven garanderen.

6.10. Mobiliteitstoets/Mober

Niet van toepassing.

7. Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

7.1 Functionele inpasbaarheid

Voorliggende aanvraag voorziet de verkaveling van de eigendom, het betreft de verderzetting van het residentiële karakter van de omgeving hetgeen in overeenstemming is met de gewestplanvoorschriften. De ontworpen bouwkael is bestemd voor de bouw van een alleenstaande eengezinswoning, ook zorgwonen en complementaire bedrijvigheid is toegestaan. De opgestelde voorschriften laten als functie kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht toe mits de woonfunctie de hoofdfunctie blijft en de oppervlakte beperkt blijft tot 100m². Gezien de beperkte parkeermogelijkheid in de straat en gezien het geen gewenste ontwikkeling is dat voortuinen volledig worden aangewend om te parkeren dient complementaire bedrijvigheid zich te beperken tot niet verkeersgenererende activiteiten. Kantoor en handel worden uitgesloten en de complementaire bedrijvigheid dient zich te beperken tot een maximale vloeroppervlakte van 50m².

7.2. Mobiliteitsimpact

De Hollebeekstraat betreft ter hoogte van de verkavelingsgrond een smalle straat. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen voorzien te worden, dit werd evenwel niet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Om te garanderen dat het bewonersparkeren op eigen terrein wordt opgevangen wordt als voorwaarde opgelegd dat er verplicht een inpandige garage dient voorzien te worden en 1 openluchtstaplaats op de oprit.

7.3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De verkavelingsgrond heeft een oppervlakte van 928ca, naast de bestaande woning voorziet de verkaveling in één bouwlot. Er wordt binnen de verkavelingsgrond aldus een bouwdichtheid van 21 woningen / ha gerealiseerd, een dergelijke bouwdichtheid is niet overdreven in deze dens bebouwde omgeving.

De ontworpen bouwzone, bouwvrije stroken en maximale bouwdiepte zoals opgenomen in de aanvraag zijn aanvaardbaar en komen frequent voor in deze omgeving.

De opgestelde voorschriften voorzien een maximale kroonlijsthoogte van 6m bij hellende daken en 6,50m bij een plat dak, gemeten ten opzichte van de vloerplas. Dergelijke bouwhoogten sluiten aan bij deze in de omgeving. Er ontbreekt evenwel een maatcijfer voor wat betreft de vloerplashoogte, deze wordt vastgelegd op maximaal 15cm boven het bestaande maaiveld in het midden van de voorgevel. Hellende daken mogen maximaal een helling van 45° hebben, dakoversteken worden beperkt tot 50cm. Inzake dakuitbouwen voorzien de opgestelde voorschriften ruime mogelijkheden die bij maximale benutting een nagenoeg volledige bouwlaag met zich meebrengen, het voorschrift wordt dan ook aangepast. Dakuitbouwen dienen achteruitgeplaatst te worden ten opzichte van het gevelvlak, dienen zich te bevinden op minstens 1m van de zijdelingse gevelvlakken, mogen maximaal de helft van de breedte van het gevelvlak bestrijken en mogen maximaal 1,20m hoog zijn, gemeten tussen de insnijding in het dakvlak en de onderzijde van de dakopbouw.

Naast het hoofdgebouw is er een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² en maximaal 3,50m hoog toegelaten. Het bijgebouw dient zich minstens 5m achter de bouwzone te bevinden. Het opgestelde voorschrift kan aanvaard worden, het bijgebouw dient evenwel geplaatst te worden op minstens 1m van de eigendomsgrens of gekoppeld te worden aan een bijgebouw op het aanpalend perceel.

Inzake verhardingen stellen de verkavelingsvoorschriften dat voor het bouwlot de voortuin voor minstens 50% moet voorzien zijn van streekeigen groen. In de achtertuin mag er aansluitend op de woning een terrasverharding aangelegd worden van maximaal 40m².

De opgestelde voorschriften zorgen ervoor dat er voldoende evenwicht zal zijn tussen de bebouwde, verharde en onbebouwde en onverharde oppervlakten op de bouwkael.

Lot 2 met de bestaande woning, de bijgebouwen en de grindverharding, wordt uit de verkaveling gesloten. Op dit lot wordt wel het rechtervolume van het bijgebouw afgebroken. Het betreft een houten constructie met golfplaten dak. Ook achter het bijgebouw in betonplaten bevindt zich nog een houten aangebouwde constructie met golfplaten dak. Enkel het bijgebouw in wit geschilderde betonplaten mag behouden blijven, beide aangebouwde houten bergplaatsen met golfplaten dak dienen verwijderd te worden. De aanwezige kasseiverharding op dit lot is voldoende ruim om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, de grindverharding is overbodig en dient eveneens verwijderd te worden.

7.4. Visueel-vormelijke elementen

De opgestelde voorschriften geven voldoende architecturale vrijheid om een woning te ontwerpen met zowel moderne als meer traditionele materialen, zonder dat deze storend zullen zijn in deze omgeving waar een grote verscheidenheid aan kleur- en materiaalgebruik voorkomt.

7.5. Cultuurhistorische aspecten

///

7.6. Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten, behalve deze dewelke nodig zijn om toegang tot de woning mogelijk te maken en voor de aanleg van een terras, aansluitend bij de woning. Dergelijke wijzigingen worden als strikt noodzakelijk beschouwd en kunnen dan ook aanvaard worden.

7.7. Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt gevolgd te worden om de aansluiting op hun infrastructuur mogelijk te maken.

De aanvraag situeert zich op de zoneringskaart (riolering) in een collectief te optimaliseren buitengebied. De aanleg van straatriolering is gepland, de faciliteit wordt ontworpen. In afwachting van de collectieve afvalwaterzuivering in dit gebied moet het zwart afvalwater (WC) en het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken....) in een septische put worden behandeld. De septische put dient een inhoud te hebben van minimaal 3.000 liter. De overloop

van de septische put dient aangesloten te worden op de te voorziene DWA afvoerleiding op perceel. Het is nuttig om een bypass op de septische put te voorzien zodoende dat grijs water rechtstreeks op de DWA geïnstalleerd kan worden na uitvoering van de rioleringswerken in de straat. Grijs water kan de biologie in een septische put negatief beïnvloeden waardoor de goede werking in het gedrang kan komen en mogelijks bijkomend onderhoud (lediging) noodzakelijk is. Door het grijs water af te koppelen op het moment dat dit toegelaten is, kan de werking geoptimaliseerd worden en is de kleine extra investeringskost snel terugverdiend in onderhoud.

De berekening van de impactscore mobiliteit werd niet toegevoegd aan de aanvraag. Het dossier werd ambtshalve afgetoetst aan het decreet [over de programmatische aanpak stikstof](#) door middel van de VITO-studie "Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer" (VITO-rapport 2024/EI/R/3195). De verkavelingsgrond bevindt zich op meer dan 1km van een habitatrictlijngebied. Voor een eengezinswoning wordt gerekend met 2 verkeersbewegingen per dag per persoon en dit voor 4 personen. Dit geeft een totaal van 2.920 jaarlijkse bewegingen. De aanvraag wordt afgetoetst aan het worst-case scenario van VITO-tabel 3 'lichte voertuigen' met een KDW gelijk aan 6 en een afstand van 0 meter ten opzichte van een Habitatrictlijngebied. Het maximaal aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%- drempelwaarde bedraagt 70.000. Voor een totaal van 23 kavels voor eengezinswoningen, eender waar in Vlaanderen, zal de impactscore bepaald voor de fase na aanleg kleiner of gelijk zijn aan 1%. Volgens de VITO-tabel voor de aanlegfase is een emissie tot 2.239 kg NO_x/jaar mogelijk bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 1000 m van een habitatrictlijngebied, zonder de 1% drempel te overschrijden. Als 2.239 kg NO_x/jaar gedeeld wordt door 76 kg NO_x/jaar (zijnde de emissies voor de bouw van een eengezinswoning op basis van een Nederlandse studie van TNO), is het resultaat 29. Er kan besloten worden dat de stikstofdepositie gegenereerd door het project met 1 bouwkael niet significant is in aanlegfase en na aanlegfase. Er dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

De te slopen bergplaatsen bevatten mogelijk asbesthoudende materialen, de afbraak dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren.

Als het gaat om vastgeschroefde asbestcementplaten in goede staat, dan is een gespecialiseerde firma niet nodig, en kan men zelf aan de slag om deze te verwijderen met in acht name van enkele voorzorgsmaatregelen:

- tijdens de werkzaamheden het materiaal intens bevochtigen, zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet wegwaaien;

- het asbesthoudende materiaal voorzichtig verwijderen zonder agressieve bewerkingen. Dit betekent gebruik maken van handwerktuigen of eventueel traag draaiend gereedschap. Mechanische werktuigen met grote draaisnelheid zoals zaagschijven, slijpschijven, boormachines en hoekslijpmachines zijn uit den boze;

- voorkomen dat het materiaal breekt door de stukken in asbestcement een voor een te verwijderen en voorzichtig naar de begane grond te brengen. Zeker niet gooien;

- het materiaal in afwachting van afvoer dient afzonderlijk opgeslagen. Asbesthoudend afval mag nooit gemengd worden met ander bouw- en sloopafval. Zorgen, dat als binnenshuis wordt gewerkt, voor een goede verluchting en maak achteraf alles schoon met water. Niet met een stofzuiger, want die blaast fijne asbestvezels gewoon de lucht in;

Indien de asbest vezelcementplaten in slechte staat zijn dienen deze verplicht door een gespecialiseerde firma verwijderd te worden.

Conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische en stedenbouwkundige voorschriften en heeft geen negatieve impact op de omgeving. Bijgevolg kan een positief advies worden uitgebracht mits voldaan aan de voorwaarden.

Voorwaarden en/of lasten

- De gemeenteraadsbeslissing dd. 24/02/2025 inzake de zaak van de wegenis (lot 3) maakt integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.
- Complementaire bedrijvigheid is slechts toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50m² en mag uitsluitend volgende functies omvatten: vrije beroep, dienstverlening of ambacht.
- Er dient verplicht een inpandige garage voorzien te worden en 1 openluchtstaanplaats op de oprit.

- De vloerplas mag zich maximaal 15cm boven het bestaande maaiveld in het midden van de voorgevel bevinden.
- Dakhellingen dienen zich te bevinden tussen 0° en 45°.
- Dakoversteken dienen beperkt te blijven tot 50cm.
- Dakuitbouwen dienen achteruitgeplaatst te worden ten opzichte van het gevelvlak, dienen zich te bevinden op minstens 1m van de zijdelingse gevelvlakken, mogen maximaal de helft van de breedte van het gevelvlak bestrijken en mogen maximaal 1,20m hoog zijn, gemeten tussen de insnijding in het dakvlak en de onderzijde van de dakopbouw.
- Een losstaand bijgebouw in de achtertuin dient zich op minstens 1m van de eigendomsgrens te bevinden of dient gekoppeld te worden aan een bijgebouw op het aanpalend perceel.
- Op lot 2 dienen beide houten bergplaatsen met golfplaten dak, aangebouwd tegen het losstaand bijgebouw in wit geschilderde betonplaten, gesloopt te worden en dient de grindverharding verwijderd te worden.
- Het advies van Wyre dd. 22/01/2025 met referentie 25178141 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Proximus dd. 30/01/2025 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Fluvius dd. 11/02/2025 met referentie 50000090252 dient strikt gevolgd te worden.
- Het advies van Farys dd. 05/03/2025 met referentie VK – 25 – 092 dient strikt gevolgd te worden.
- Het verkoopbaarheidsattest kan pas afgeleverd worden nadat aan de financiële verplichtingen ten opzichte van Fluvius is voldaan, de houten bergplaatsen aangebouwd tegen het losstaand bijgebouw in wit geschilderde betonplaten op lot 2 afgebroken zijn, de grindverharding op lot 2 verwijderd is en de gratis grondafstand van lot 3 uitgebreid met de zone gemeten vanaf 5m van de rechterzijgevel van het hoofdgebouw van de woning gekend als Hollebeekstraat 409 tot tegen lot 3 dient tot 7,50m uit de as van de weg zijn volbracht.
- De te slopen bergplaatsen bevatten mogelijk asbesthoudende materialen, de afbraak dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren.
- Als het gaat om vastgeschroefde asbestcementplaten in goede staat, dan is een gespecialiseerde firma niet nodig, en kan men zelf aan de slag om deze te verwijderen met in acht name van enkele voorzorgsmaatregelen:
 - tijdens de werkzaamheden het materiaal intens bevochtigen, zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet wegwaaien;
 - het asbesthoudende materiaal voorzichtig verwijderen zonder agressieve bewerkingen. Dit betekent gebruik maken van handwerktuigen of eventueel traag draaiend gereedschap. Mechanische werktuigen met grote draaisnelheid zoals zaagschijven, slijpschijven, boormachines en hoekslijpmachines zijn uit den boze;
 - voorkomen dat het materiaal breekt door de stukken in asbestcement een voor een te verwijderen en voorzichtig naar de begane grond te brengen. Zeker niet gooien;
 - het materiaal in afwachting van afvoer dient afzonderlijk opgeslagen. Asbesthoudend afval mag nooit gemengd worden met ander bouw- en sloopafval. Zorgen, dat als binnenshuis wordt gewerkt, voor een goede verluchting en maak achteraf alles schoon met water. Niet met een stofzuiger, want die blaast fijne asbestvezels gewoon de lucht in;

- Indien de asbest vezelcementplaten in slechte staat zijn dienen deze verplicht door een gespecialiseerde firma verwijderd te worden.

BESLUIT:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 april 2025 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Voorwaarden en/of lasten

1. De gemeenteraadsbeslissing dd. 24/02/2025 inzake de zaak van de wegenis (lot 3) maakt integraal deel uit van deze omgevingsvergunning.
2. Complementaire bedrijvigheid is slechts toegelaten tot een maximale vloeroppervlakte van 50m² en mag uitsluitend volgende functies omvatten: vrije beroep, dienstverlening of ambacht.
3. Er dient verplicht een inpandige garage voorzien te worden en 1 openluchtstaanplaats op de oprit.
4. De vloerpad mag zich maximaal 15cm boven het bestaande maaiveld in het midden van de voorgevel bevinden.
5. Dakhellingen dienen zich te bevinden tussen 0° en 45°.
6. Dakoverstekken dienen beperkt te blijven tot 50cm.
7. Dakuitbouwen dienen achteruitgeplaatst te worden ten opzichte van het gevelvlak, dienen zich te bevinden op minstens 1m van de zijdelingse gevelvlakken, mogen maximaal de helft van de breedte van het gevelvlak bestrijken en mogen maximaal 1,20m hoog zijn, gemeten tussen de insnijding in het dakvlak en de onderzijde van de dakopbouw.
8. Een losstaand bijgebouw in de achtertuin dient zich op minstens 1m van de eigendomsgrens te bevinden of dient gekoppeld te worden aan een bijgebouw op het aanpalend perceel.
9. Op lot 2 dienen beide houten bergplaatsen met golfplaten dak, aangebouwd tegen het losstaand bijgebouw in wit geschilderde betonplaten, gesloopt te worden en dient de grindverharding verwijderd te worden.
10. Het advies van Wyre dd. 22/01/2025 met referentie 25178141 dient strikt gevolgd te worden.
11. Het advies van Proximus dd. 30/01/2025 dient strikt gevolgd te worden.
12. Het advies van Fluvius dd. 11/02/2025 met referentie 50000090252 dient strikt gevolgd te worden.
13. Het advies van Farys dd. 05/03/2025 met referentie VK – 25 – 092 dient strikt gevolgd te worden.
14. Het verkoopbaarheidsattest kan pas afgeleverd worden nadat aan de financiële verplichtingen ten opzichte van Fluvius is voldaan, de houten bergplaatsen aangebouwd tegen het losstaand bijgebouw in wit geschilderde betonplaten op lot 2 afgebroken zijn, de grindverharding op lot 2 verwijderd is en de gratis grondafstand van lot 3 uitgebreid met de zone gemeten vanaf 5m van de rechterzijgevel van het hoofdgebouw van de woning gekend als Hollebeekstraat 409 tot tegen lot 3 dient tot 7,50m uit de as van de weg zijn volbracht.
15. De te slopen bergplaatsen bevatten mogelijk asbesthoudende materialen, de afbraak dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren.

16. Als het gaat om vastgeschroefde asbestcementplaten in goede staat, dan is een gespecialiseerde firma niet nodig, en kan men zelf aan de slag om deze te verwijderen met in acht name van enkele voorzorgsmaatregelen:

- tijdens de werkzaamheden het materiaal intens bevochtigen, zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet wegwaaien;
- het asbesthoudende materiaal voorzichtig verwijderen zonder agressieve bewerkingen. Dit betekent gebruik maken van handwerktuigen of eventueel traag draaiend gereedschap. Mechanische werktuigen met grote draaisnelheid zoals zaagschijven, slijpschijven, boormachines en hoekslijpmachines zijn uit den boze;
- voorkomen dat het materiaal breekt door de stukken in asbestcement een voor een te verwijderen en voorzichtig naar de begane grond te brengen. Zeker niet gooien;
- het materiaal in afwachting van afvoer dient afzonderlijk opgeslagen. Asbesthoudend afval mag nooit gemengd worden met ander bouw- en sloopafval. Zorgen, dat als binnenshuis wordt gewerkt, voor een goede verluchting en maak achteraf alles schoon met water. Niet met een stofzuiger, want die blaast fijne asbestvezels gewoon de lucht in;
- Indien de asbest vezelcementplaten in slechte staat zijn dienen deze verplicht door een gespecialiseerde firma verwijderd te worden.

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 verhuur 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 verhuur 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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden: regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden 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.

De dd. algemeen directeur

De burgemeester

Sven Van der Stappen

Yves Ghequiere