



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ZITTING VAN: 18 JANUARI 2023

Aanwezig: Johan Vander Meylen, burgemeester;
Kristien Vanhaverbeke, Eddy Deknopper, Elsie De Greef, Jos Savenberg en Sonia Van Wanseele, schepenen;
Hilde Devisch, algemeen directeur;

AGENDAPUNT NR. 40

BETREFT Omgevingsvergunning Losseweg OMV_2022114015

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer albert SEMINCKX met als correspondentieadres J. Wielemansstraat 14 te 1652 Beersel en mevrouw Carine Loux met als correspondentieadres J. Wielemansstraat 16 te 1652 Beersel ontvangen.

De aanvraag werd per beveiligde zending ontvangen op 26/08/2022 met omgevingsnummer OMV_2022114015.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 12/10/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 1652 Beersel – Losseweg 120 - kadastraal gekend afdeling 2 sectie C nrs. 64E, 65E, 66C en 67B.

Het betreft een aanvraag tot het bijstellen van een verkaveling.

De aanvraag omvat:

- het wijzigen van verkaveling V205:70 dd. 24/11/1970

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1. Planologische voorschriften en/of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens ruimtelijk uitvoeringsplan: Zonevremde woningen - dd. 28/08/2014
(voorschriften niet van toepassing aangezien geen woning gelegen is binnen dit plangebied)

Ligging volgens bijzonder plan van aanleg: Elsemheide - dd. 09/09/2008 en Elsemheide - dd. 25/02/1980



Artikel 14: Zone voor privé-tuinen

Artikel 13: Zone voor voortuinstroken

Slechts een klein deel van de aanvraag is gelegen binnen dit plangebied.

Ligging volgens verkaveling: Internnr. V205:70 - dd. 24/11/1970 - kavelnr. Lot 5 (vervallen) en 6

Ligging gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB van 07/03/1977: woonpark en natuurgebied

Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt: *'de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan'*.

Artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt: *'de natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk'*.

1.2. Relevante stedenbouwkundige omzendbrieven en richtlijnen

- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- De omzendbrief RWO/2017/01 betreffende de bossen in niet-groene bestemmingen: richtlijnen voor het opmaken van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningen.

1.3. Relevante regelgeving en/of direct werkende normen vanuit andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening

//

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 28/11/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning. (2054:72)
- Op 05/02/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (2008:74)
- Op 09/12/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning en het bouwen van twee garages. (250:80)
- Op 05/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het kappen van bomen. (126:10)

Verkavelingsvergunningen:

- Op 01/09/1970 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (204:70)
- Op 24/11/1970 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (205:70)

Bouwmisdrijven:

- Een proces-verbaal 201912 voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning: aanmaning voor het uitvoeren van werken zonder vergunning. (12:19)

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

De percelen waar de aanvraag betrekking op heeft, zijn gelegen langsheen de Losseweg, buiten het centrum van deelgemeente Alseberg. Het betreft een residentiële omgeving in een sterk glooiend landschap. De bebouwing betreft een lint langs beide zijden van de straat met telkens een achterliggend natuurgebied.

De percelen maken deel uit van een verkaveling daterend uit de jaren '70. Hierop bevindt zich een bestaande constructie, opgebouwd tussen 1850 en 1875.

Beschrijving van de aanvraag

Huidige aanvraag neemt de grote lijnen van de verkaveling dd. 1970 over. Het onbebouwde en vervallen lot 5 wordt hier opnieuw voorzien en lot 6 wordt opgesplitst. Op die manier wordt de bestaande constructie opnieuw opgesplitst naar 2 eengezinswoningen, wat overeenstemt met de initiële toestand. Rechts van de bestaande woning wordt een bouwvrije strook met een breedte van 3 meter van het naastliggende perceel mee ingenomen in de verkaveling.

De bestaande inrit naar de woning op lot 6 blijft behouden. Deze inrit zal gemeenschappelijk gebruikt worden voor de woningen op lot 5 en 6; de woning op lot 7 krijgt een toegang via een oprit langs de rechter perceelgrens.

De stedenbouwkundige voorschriften uit de originele verkaveling blijven behouden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er worden geen stedenbouwkundige handelingen gemeld. Onderhavige beoordeling blijft beperkt tot de gemelde ingedeelde inrichtingen of activiteiten, en kan geen aanleiding geven tot het vergunnen of aktenemen van niet-aangevraagde of gemelde elementen in het dossier.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 22 oktober 2022 tot en met 20 november 2022.

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

5. Adviezen

5.1. Verplichte adviezen

Agentschap Natuur en Bos heeft op 16 november 2022 advies uitgebracht met referte 22-216478. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *de zorgplicht, zoals opgelegd in art. 14 van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997.*
- *de bepalingen inzake het tegengaan van vermijdbare schade, zoals opgelegd in art. 16 van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997.*

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient



men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be. In toepassing van de artikels 4.3.3 en 4.3.4 uit de VCRO kan de conclusie van het advies worden bijgetreden.

Farys heeft op 22 november 2022 advies uitgebracht met referte NVH/SEM/KVGVK – 22 - 1105. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig

Distributieleiding:

De 3 loten van de verkaveling kunnen op een normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het lokale drinkwaterleidingnet.

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.

Riolering:

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Beersel ligt de verkaveling in het centraal gebied. In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. Om aansluiting mogelijk te maken mogen afval- en regenwater afkomstig van privaat domein maximaal op 60cm van elkaar naar de perceelsgrens met het openbaar domein gebracht worden.

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Losseweg dient tijdig te worden aangevraagd door de verkavelaar bij de gemeente en zal tegen kostende prijs worden aangerekend aan de verkavelaar. 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.

Verordening:

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 op privaat domein, 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.

TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende **septische put** met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Volgens de **gewestelijke** stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient er voor de woningen een infiltratievoorziening te worden voorzien. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient te worden nagegaan of infiltratie mogelijk is op deze locatie met betrekking tot de grondwaterstand en de aanwezige bodemstructuur. Eveneens adviseren wij sowieso een overloop van de infiltratievoorziening richting openbare riolering



te voorzien. Voor wat betreft de oppervlakte van de infiltratievoorziening die wordt vermeld in het hemelwaterformulier wijzen wij er op dat dit niet gaat over de horizontale oppervlakte, maar over de verticale oppervlakte van de infiltratievoorziening voor zover gelegen boven de grondwaterstand en onder het overloophniveau.

Het project wordt gedeeltelijk gepland in **mogelijk overstromingsgevoelig** gebied. Volgens de geldende principes van het integraal waterbeheer is een bouwproject in dergelijk gebied niet aangewezen. De bouwheer dient dan ook aan te tonen dat de bouwwerken voldoende beveiligd zijn tegen overstromingsrisico's. We adviseren tevens na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is.

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.

In toepassing van de artikels 4.3.3 en 4.3.4 uit de VCRO kan de conclusie van het advies worden bijgetreden.

Proximus heeft op 21 december 2022 advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : gunstig

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.

In toepassing van de artikels 4.3.3 en 4.3.4 uit de VCRO kan de conclusie van het advies worden bijgetreden.

Telenet heeft op 19 oktober 2022 advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : gunstig

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet 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 Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

In toepassing van de artikels 4.3.3 en 4.3.4 uit de VCRO kan de conclusie van het advies worden bijgetreden.

Fluvius heeft op 23 november 2022 advies uitgebracht met referte 5000016717. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Albert Guy Christian Semnickx werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. (zie offerte in bijlage bij deze beslissing)

In toepassing van de artikels 4.3.3 en 4.3.4 uit de VCRO kan de conclusie van het advies worden bijgetreden.



5.2. Facultatieve adviezen

Gezien de mogelijke weerslag op de verkeersveiligheid werd advies gevraagd aan de gemeentelijke mobiliteitscel. De gemeentelijke mobiliteitscel heeft op 28/10/2022 advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig

Gunstig advies, geen effecten op mobiliteit.

Gezien de mogelijke weerslag op de openbare riolering werd advies gevraagd aan de gemeentelijke dienst openbare werken. Deze volgt het advies van netbeheerder Farys.

6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

6.1. Planologische toets

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

6.2. Watertoets

In toepassing van artikel 8 §1 van het decreet integraal waterbeleid draagt de vergunningverlenende overheid er zorg voor dat er geen schadelijk effect op het watersysteem ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en – indien dit niet mogelijk is – dat het schadelijk effect wordt hersteld of gecompenseerd.

Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt verzameld in de Molenbeek, onbevaarbare waterloop van categorie 2. Het betreffende perceel is echter niet in de nabijheid van deze waterloop gelegen. De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en niet in de nabijheid van een grondwaterwinning.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bijstellen van de verkaveling op het terrein. De aanvraag gaat niet gepaard met een onmiddellijk effect op de natuurlijke werking van watersystemen, maar schept een kader waarbinnen handelingen binnen een gebied kunnen plaatsvinden.

De bepalingen van de provinciale verordening inzake verhardingen en gewestelijke hemelwaterverordening blijven van toepassing. De concrete impact op het watersysteem zal bij een latere vergunningsaanvraag nog voldoende beoordeeld kunnen worden.

6.3. MER-screening

Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd – op basis van de bijgevoegde project-mer-screeningsnota - vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. De opmaak van een milieueffectenrapport is niet vereist.

6.4. Natuurtoets

In toepassing van artikel 16 van het decreet Natuurbehoud 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.

Niet-overdekte constructies kunnen bijdragen aan een kwalitatief gebruik van de buitenruimte en voor een optimale binnen-buiten relatie tussen de buitenruimte, het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen (toegangen tot gebouwen, verharde niet overdekte terrassen, tuinpaden, private openluchtwembaden, niet overdekte parkeerplaatsen,...).

Anderzijds is er een belangrijke noodzaak aan onverharde ruimten gezien deze infiltratie van hemelwater mogelijk maken. Ze dragen door de bijhorende aanplanting en beplanting ook bij aan een groene invulling van de buitenruimte, zowel privaat (achtertuin) als eerder publiek (voortuin) hetgeen het leef- en wooncomfort voor het privaat perceel en voor de omgeving gevoelig doen toenemen. Het aandeel van de verharde- en de onverharde buitenruimten dient ten opzichte van elkaar te worden afgewogen.

Naast de eigenlijke woning kunnen vrijstaande bijgebouwen aangewend worden voor het aan wonen verwante functies zoals garages, carports, tuinhuizen, kleine werkplaatsen. De oppervlakte van deze bijgebouwen dient echter in verhouding te staan tot de functie en de oppervlakte van de tuinzone.

Om voldoende ruimte te vrijwaren voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de natuur in de ruime zin, wordt in de tuinzone een minimale groenterreinindex opgelegd van 80%. In de voortuinzone geldt een minimale groenterreinindex van 50%. Deze voorwaarden leggen beperkingen op met betrekking tot de hoeveelheid van vergunning vrijgestelde verhardingen en bebouwingen (art. 1.4 vrijstellingsbesluit).

Mits aan de hoger genoemde voorwaarden wordt voldaan, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag niet gepaard zal gaan met een buitenproportionele en/of onherstelbare schade aan de natuur in de ruime zin, en er voldoende maatregelen genomen worden om het perceel ook naar de toekomst toe te vrijwaren van een buitenproportionele verhardings- en/of bebouwingsgraad.

6.5. Erfgoed-/archeologietoets

//

6.6. Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De aanvraag is niet onderworpen aan de MOBER-plicht.

Uit verkeersveiligheidsoverwegingen dient de aanvrager de nodige voorzorgen te treffen ten einde schade aan het openbaar domein te vermijden. Alle schade door toedoen van de aanvrager dient onmiddellijk gemeld te worden aan de gemeentelijke dienst openbare werken (infrastructuur@beersel.be). Alle kosten voor herstel zijn ten laste van de aanvrager.

6.7. Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag is niet onderworpen aan de verplichte verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

6.8. Milieuaspecten

//

6.9. 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 Losseweg een voldoende uitgeruste weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

6.10. Goede ruimtelijke ordening

1. Functionele inpasbaarheid

Het functioneel gebruik van het perceel blijft gedeeltelijk ongewijzigd. De bouw van een eengezinswoning op lot 5 is in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift.

2. Mobiliteitsimpact

Het bewonersparkeren wordt opgevangen op eigen terrein.

3. Schaal

Het project is in overeenstemming met de toepasselijke voorschriften.

4. Ruimtegebruik, bouwdichtheid

De bouwzones van de originele verkaveling worden niet overgenomen. Voorliggende aanvraag houdt rekening met de huidige toestand van het terrein. Om de bestaande eik op kavel 5 te kunnen behouden, wordt de bouwzone op dit lot atypisch achteruit geschoven tot 16m30 achter de rooilijn. De bestaande inrit blijft behouden zodat slechts 1 nieuwe doorbreking van het talud nodig is ter hoogte van de toegang naar lot 7. De diepte van de bouwzones blijft beperkt; de algemeen gangbare 15meter wordt niet benut.

5. Visueel-vormelijke elementen

De gemeente wenst het groene karakter optimaal te bewaren en te versterken door maximaal in te zetten op biodiversiteit door burgers aan te moedigen tuinen in te richten met een grote verscheidenheid aan groenaanplantingen, met naast gras ook voldoende streekeigen aanplantingen en dit zowel laag- als hoogstammig, heesters, vaste planten, bloemen, kruiden,... . In de voorwaarden van deze vergunning zal een groen-terreinindex worden opgenomen van 0.5 in de voortuinstrook en 0.8 in de zij- en achtertuin.

6. Cultuurhistorische aspecten

//

7. Bodemreliëf

Met het oog op een maximaal behoud van het natuurlijk glooiend karakter van de streek, dienen reliëfwijzigingen tot het minimum beperkt te blijven. Overdreven reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk omwille van de impact op de bodem, de waterhuishouding en / of het landschap. Grote delen van de gemeente zijn gelegen in overstromingsgevoelig en/of erosiegevoelig gebied, dit risico dient beperkt te worden door maximaal behoud van het bestaande reliëf. Reliëfwijzigingen kunnen enkel in functie van de toegang, inplanting en de aanleg van een terras gebeuren. De overgang tussen oorspronkelijk en gewijzigd maaiveld geschiedt bij voorkeur in talud met een maximale hellingsgraad van 8/4de. Vanaf tuinpaden en terrassen dient er meteen weer aangesloten te worden naar het bestaande maaiveld. Reliëfwijzigingen zijn steeds verboden in een zone dichterbij 50cm bij de eigendomsgrens (uitgezonderd rooilijn). Dit wordt als een voorwaarde overgenomen in de beslissing.

8. Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Om hinder naar de omwonenden tot aanvaardbare normen te beperken is de inrichting van een terras op de verdieping niet toegelaten voorbij een gangbare bouwdiepte van 12m. Dit wordt als een voorwaarde overgenomen in de beslissing. Scheidingsmuren die gemeen zijn kunnen enkel opgetrokken worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Zonder akkoord dient de uitbreiding gerealiseerd te worden op de eigen eigendom en dient de muur afgewerkt te worden in samenspraak met de aanpalende eigenaar(s).

CONCLUSIE:

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, voor zover er aan de lager vermelde voorwaarden en/of lasten wordt voldaan.

Aldus **voorwaardelijk gunstig**

voorwaarden en/of lasten:

1. De stedenbouwkundige voorschriften in bijlage I dienen strikt te worden gevolgd.
2. In antwoord op het advies dd. 16/11/2022 van **Agentschap natuur en bos** met referte 22-216478, dienen de volgende voorwaarden/lasten strikt te worden nageleefd:
De aanvraag wordt gunstig geadviseerd, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - *de zorgplicht, zoals opgelegd in art. 14 van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997.*
 - *de bepalingen inzake het tegengaan van vermijdbare schade, zoals opgelegd in art. 16 van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997.**Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be.*
3. In antwoord op het advies dd. 22/11/2022 van **Farys** met referte NVH/SEM/KVGVK – 22 - 1105, dienen de volgende voorwaarden/lasten strikt te worden nageleefd:
Distributieleiding:
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.
Riolering:
Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Losseweg dient tijdig te worden aangevraagd door de verkavelaar bij de gemeente en zal tegen kostende prijs worden aangerekend aan de verkavelaar. 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.
Verordening:
*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 op privaat domein, 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.*

TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende **septische put** met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put. Volgens de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** dient er voor de woningen een infiltratievoorziening te worden voorzien. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient te worden nagegaan of infiltratie mogelijk is op deze locatie met betrekking tot de grondwaterstand en de aanwezige bodemstructuur. Eveneens adviseren wij sowieso een overloop van de infiltratievoorziening richting openbare riolering te voorzien. Voor wat betreft de oppervlakte van de infiltratievoorziening die wordt vermeld in het hemelwaterformulier wijzen wij er op dat dit niet gaat over de horizontale oppervlakte, maar over de verticale oppervlakte van de infiltratievoorziening voor zover gelegen boven de grondwaterstand en onder het overloophoorniveau. Het project wordt gedeeltelijk gepland in **mogelijk overstromingsgevoelig** gebied. Volgens de geldende principes van het integraal waterbeheer is een bouwproject in dergelijk gebied niet aangewezen. De bouwheer dient dan ook aan te tonen dat de bouwwerken voldoende beveiligd zijn tegen overstromingsrisico's. We adviseren tevens na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is. **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.

4. In antwoord op het advies dd. 23/11/2022 van **Fluvius** met referte 5000016717, dienen de volgende voorwaarden/lasten strikt te worden nageleefd:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Albert Guy Christian Semnickx werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. (zie offerte in bijlage bij deze beslissing)

Bijlage I Stedenbouwkundige voorschriften:

1. Voorschriften bestemming:

a. Hoofdbestemming:

- Eengezinswoning.

b. Nevenbestemming:

- Functies complementair aan het wonen (conform vrijstellingsbesluit) en zorgwonen

2. Voorschriften hoofdgebouw:

a. Typologie:

- Lot 5: Open bebouwing.
- Lot 6 en 7: Gekoppelde bebouwing

b. Inplanting:

Zie bouwkader van elk lot op het grafisch plan.

c. Bouwvolume:

- Maximale kroonlijsthoogte 6m ten opzichte van het normale grondpeil
- De vloerpas dient zich minstens 20cm boven het oorspronkelijke maaiveld te bevinden Dakhelling maximaal 45°. Platte daken zijn toegelaten binnen de contouren van het maximale gabarit. Voor loten 6 en 7 wordt een gelijk gabarit voorzien.



- Rechtopstaande dakvensters zijn bij open bebouwing toegelaten over een breedte van maximaal 1/2de van de gevelbreedte en bij halfopen bebouwing tot 2/3^{de} van de gevelbreedte. Deze dienen minstens 1m verwijderd te blijven van de rand van het dak en kunnen een maximale hoogte van 1,20m tussen de insnijding in het dak en de onderkant van de dakopbouw bekomen.
- Dakoversteken mogen maximaal 50cm uitkragen.

d. Verschijningsvorm:

- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen.

3. Voorschriften onbebouwde ruimte:

a. Reliëfwijzigingen:

Reliëfwijzigingen dienen tot het minimum beperkt te blijven. Reliëfwijzigingen kunnen enkel in functie van de toegang, inplanting en de aanleg van een terras gebeuren. De overgang tussen oorspronkelijk en gewijzigd maaiveld geschiedt bij voorkeur in talud met een maximale hellingsgraad van 8/4^{de}. Vanaf tuinpaden en terrassen dient er meteen weer aangesloten te worden naar het bestaande maaiveld. Reliëfwijzigingen zijn steeds verboden in een zone dichters dan 50cm bij de eigendomsgrens (uitgezonderd rooilijn).

b. Verhardingen en inrichtingselementen:

- Niet overdekte constructies: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;
- Bijgebouwen: van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;
- Groen-terreinindex: er dient te allen tijde rekening gehouden worden met een groen-terreinindex van 0.8 in de zij- en achtertuin en 0.5 in de voortuin.

c. Afsluitingen:

Afsluitingen dienen te bestaan uit een levende haag of een paal/draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m50, langsheen de rooilijn en tussen rooilijn en bouwlijn dient de hoogte van een haag beperkt te blijven tot 0.8m.

Deze beslissing stelt de houder van de beslissing niet vrij van andere regelgevingen, reglementen, belastingen en/of retributies.

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich in de zitting van 18/01/2023 aan bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

Aldus: voorwaardelijke vergunning

voorwaarden en/of lasten:

1. De stedenbouwkundige voorschriften in bijlage I dienen strikt te worden gevolgd.

2. In antwoord op het advies dd. 16/11/2022 van **Agentschap natuur en bos** met referte 22-216478, dienen de volgende voorwaarden/lasten strikt te worden nageleefd:

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *de zorgplicht, zoals opgelegd in art. 14 van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997.*
- *de bepalingen inzake het tegengaan van vermijdbare schade, zoals opgelegd in art. 16 van het Natuurdecreet van 21 oktober 1997.*

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be.

3. In antwoord op het advies dd. 22/11/2022 van **Farys** met referte NVH/SEM/KVGK – 22 - 1105, dienen de volgende voorwaarden/lasten strikt te worden nageleefd:

Distributieleiding:

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.

Riolering:

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Losseweg dient tijdig te worden aangevraagd door de verkavelaar bij de gemeente en zal tegen kostende prijs worden aangerekend aan de verkavelaar. 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.

Verordening:

*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 op privaat domein, 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. TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende **septische put** met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put. Volgens de **gewestelijke** stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient er voor de woningen een infiltratievoorziening te worden voorzien. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient te worden nagegaan of infiltratie mogelijk is op*

deze locatie met betrekking tot de grondwaterstand en de aanwezige bodemstructuur. Eveneens adviseren wij sowieso een overloop van de infiltratievoorziening richting openbare riolering te voorzien. Voor wat betreft de oppervlakte van de infiltratievoorziening die wordt vermeld in het hemelwaterformulier wijzen wij er op dat dit niet gaat over de horizontale oppervlakte, maar over de verticale oppervlakte van de infiltratievoorziening voor zover gelegen boven de grondwaterstand en onder het overlooppniveau. Het project wordt gedeeltelijk gepland in **mogelijk overstromingsgevoelig** gebied. Volgens de geldende principes van het integraal waterbeheer is een bouwproject in dergelijk gebied niet aangewezen. De bouwheer dient dan ook aan te tonen dat de bouwwerken voldoende beveiligd zijn tegen overstromingsrisico's. We adviseren tevens na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is. **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.

4. In antwoord op het advies dd. 23/11/2022 van **Fluvius** met referte 5000016717, dienen de volgende voorwaarden/lasten strikt te worden nageleefd:

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Albert Guy Christian Semnickx werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. (zie offerte in bijlage bij deze beslissing)

Bijlage I Stedenbouwkundige voorschriften:

1. Voorschriften bestemming:

a. Hoofdbestemming:

- Eengezinswoning.

b. Nevenbestemming:

- Functies complementair aan het wonen (conform vrijstellingsbesluit) en zorgwonen

2. Voorschriften hoofdgebouw:

a. Typologie:

- Lot 5: Open bebouwing.
- Lot 6 en 7: Gekoppelde bebouwing

b. Inplanting:

Zie bouwkader van elk lot op het grafisch plan.

c. Bouwvolume:

- Maximale kroonlijsthoogte 6m ten opzichte van het normale grondpeil
- De vloerпас dient zich minstens 20cm boven het oorspronkelijke maaiveld te bevinden Dakhelling maximaal 45°. Platte daken zijn toegelaten binnen de contouren van het maximale gabarit. Voor loten 6 en 7 wordt een gelijk gabarit voorzien.
- Rechtopstaande dakvensters zijn bij open bebouwing toegelaten over een breedte van maximaal 1/2de van de gevelbreedte en bij halfopen bebouwing tot 2/3de van de gevelbreedte. Deze dienen minstens 1m verwijderd te blijven van de rand van het dak en kunnen een maximale hoogte van 1,20m tussen de insnijding in het dak en de onderkant van de dakopbouw bekomen.
- Dakoversteken mogen maximaal 50cm uitkragen.

d. Verschijningsvorm:



- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen.

3. Voorschriften onbebouwde ruimte:

a. Reliëfwijzigingen:

Reliëfwijzigingen dienen tot het minimum beperkt te blijven. Reliëfwijzigingen kunnen enkel in functie van de toegang, inplanting en de aanleg van een terras gebeuren. De overgang tussen oorspronkelijk en gewijzigd maaiveld geschiedt bij voorkeur in talud met een maximale hellingsgraad van 8/4de. Vanaf tuinpaden en terrassen dient er meteen weer aangesloten te worden naar het bestaande maaiveld. Reliëfwijzigingen zijn steeds verboden in een zone dichter dan 50cm bij de eigendomsgrens (uitgezonderd rooilijn).

b. Verhardingen en inrichtingselementen:

- Niet overdekte constructies: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;
- Bijgebouwen: van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;
- Groen-terreinindex: er dient te allen tijde rekening gehouden worden met een groen-terreinindex van 0.8 in de zij- en achtertuin en 0.5 in de voortuin.

c. Afsluitingen:

Afsluitingen dienen te bestaan uit een levende haag of een paal/draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m50, langsheen de rooilijn en tussen rooilijn en bouwlijn dient de hoogte van een haag beperkt te blijven tot 0.8m.

Deze beslissing stelt de houder van de beslissing niet vrij van andere regelgevingen, reglementen, belastingen en/of retributies.

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

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

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

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

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

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

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

Artikel 103.

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de



OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 104.

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is.

Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

Beroep tegen de beslissing van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – 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.

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid 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 58.

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

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

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

Beroep tegen de beslissing van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uit het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**Artikel 74.**

§ 1. 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° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

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

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan.

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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014



Beroep tegen de beslissing 'zaak der wegen' – uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

(enkel mogelijk in het geval er een administratief beroep tegen de omgevingsvergunningbeslissing mogelijk is)

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.

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 van de kavels.

NAMENS HET COLLEGE

De algemeen directeur
(get.) Hilde Devisch

De burgemeester
(get.) Johan Vander
Meylen

Voor eensluidend afschrift:
23 januari 2023

De algemeen directeur

De burgemeester

Hilde Devisch

Johan Vander Meylen