

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

de algemeen directeur

de burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam
Ligging

OMV_2022020413
2022/00023/VW
Bijstelling verkaveling Lindestraat Stouthuysen
Lindestraat 8 te 3545 Halen
Afdeling 71422, sectie B, perceel 431N, 432B

Contactpersoon

Jan Vanhove/hn

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Dirk Arnauts werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 13/06/2022 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot bijstelling verkaveling lindestraat stouthuysen.
De aanvraag omvat: verkavelen van gronden

De beslissing kan worden ingekeken op de dienst omgeving van de gemeente Halen tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de

vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Halen.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2022020413;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie “beroep omgevingsvergunning OMV_2022020413” en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende³ van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. Lees ze grondig na.

Omgevingsloketnummer: OMV_2022020413

Dossiernummer: 2022/00023/VW

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door de heer Dirk Arnauts, werd ingediend op 11/02/2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 24/05/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lindestraat 8 te 3545 Halen, kadastraal bekend: Afdeling 71422, sectie B, perceel 431N, 432B

Het betreft een aanvraag tot bijstelling verkaveling lindestraat stouthuysen.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Gewestplan Hasselt - Genk goedgekeurd op 03/04/1979

bestemming: woongebieden met landelijk karakter

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

bestemming: woonuitbreidingsgebieden

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Bijzonder plan van aanleg B.P.A. Loksbergen-wijzigingsplan 2 - herziening goedgekeurd op 23/04/2002

- bestemming: art. 18: zone voor achteruinen en prive-tuinen
- bestemming: art. 8: zone voor wonen in open en halfopen bebouwing
- bestemming: art.16: zone voor voortuinen
- bestemming: art. 26: zone voor wegenis
- bestemming: art. 28: zone voor woonerf
- bestemming: art. 31: zone voor voetgangers en fietsersverbinding

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal)
- Toegankelijkheid (gewestelijk)
- Weekendverblijven (gewestelijk)
- Reglement voor het aanleggen van een doorgang tot particuliere eigendom
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

2. Historiek

- Verkavelingsvergunning (OS): 510 (0), Nieuwe verkaveling - Vergund
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 1987/1244, Het bouwen van een veranda aan bestaande woning - Vergund
- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 1966/0142, Bouwen van een woning - Vergund
- Aanvraag nieuwe verkaveling: 2021/00013/V, Verkaveling Stouthuysen Lindestraat Loksbergen – Vergund
- Aanvraag bijstelling tot verkaveling: 2021/00017/VW, bijstelling Stouthuysen Lindestraat Loksbergen – Vergund

Aanvulling historiek

///

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft Verkavelingswijziging Stouthuysen Lindestraat Loksbergen

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden

Gelet op de aanvraag tot bijstelling van de omgevingsvergunning tot verkavelen van Dirk Arnauts bvba, Zilveren-Helmenstraat 60A, 3545 Halen voor het wijzigen van de verkaveling van percelen gelegen aan de Lindestraat. De percelen zijn gekend als 2de afdeling, sectie B nr 431N en 432B.

De aanvraag omvat het wijzigen van de verkaveling in de zijtuin van de woning Lindestraat 8. Het ontwerp creëert 4 loten in halfopen verband en 1 lot om af te staan aan het openbaar domein:

- Lot 3A1 heeft een voorgestelde oppervlakte van 8a31ca, met een grens van 7,29m ten op zichte van het openbaar domein. Het lot heeft een maximale diepte van 58,34 meter en een maximale breedte van ongeveer 20 meter.

- Lot 3B1 heeft een voorgestelde oppervlakte van 6a08ca, met een grens van 10,22m ten op zichte van het openbaar domein. Het lot heeft een maximale diepte van 60n61 meter en een maximale breedte van 10,22 meter.
- Lot 4A1 heeft een voorgestelde oppervlakte van 6a32ca, met een grens van 10,22m ten opzichte van het openbaar domein. Het lot heeft een maximale diepte van 63,09 meter en een maximale breedte van 10,22 meter.
- Lot 4B1 heeft een voorgestelde oppervlakte van 7a81ca, met een grens van 9,38 meter ten opzichte van het openbaar domein. Het lot heeft een maximale diepte van 66,90 meter en een maximale breedte van 15,20 meter.
- Vooraan wordt een lot B met een oppervlakte van 40ca voorzien om over te dragen aan het openbaar.

De bestaande woning Lindestraat 8 staat opgericht op 27.05m uit de as van de Lindestraat. De nieuw gehanteerde voorgevelbouwlijn van de 4 woningen wordt voorzien op ongeveer 16m uit de as van de weg. Tussen de woning nr. 8 en de nieuwe perceelsgrens wordt een ruimte van 3m vrijgehouden. Het bouwkader op lot 4B1 wordt eveneens op 3m van deze perceelsgrens voorzien. De aanpalende woning op lot 4A1 heeft een bouwkader afgestemd op de maximale voor- en achtergevelbouwlijn van lot 4B1. Lot 3B1 en lot 3A1 hanteren eveneens dezelfde uiterste bouwgrenzen en houdt zijdelings 3m zijtuin. Vooraan wordt een lot B met een oppervlakte van 40ca voorzien om over te dragen aan het openbaar domein. Deze strook verbreed de berm met ongeveer 1.13m.

De Lindestraat is een centrumstraat van Loksbergen en heeft zowel een ontsluitende functie als een woonfunctie. De aanwezige gebouwen variëren sterk in architectuur en inplanting. Zowel vrijstaande eengezinswoningen als woningen in halfopen bouwverband komen voor. De Lindestraat kent een zeer variërend straatbeeld. De achterzijde van de percelen grenzen aan de tuinen van de woningen van de Hazenbroekstraat, een welke voornamelijk bebouwd is met eengezinswoningen.

4. Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 02/06/2022 t.e.m. 01/07/2022. Er werden 0 bezwaren ingediend.

5. Adviezen

Op 10/06/2022 werd advies gevraagd aan fluvius system operator - fluvius.

Op 10/06/2022 werd advies gevraagd aan de watergroep - de watergroep.

6. Project-MER

///

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter (vooraan het terrein) en woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

De aanvraag is gelegen in het BPA Loksbergen, wijzigingsplan 2. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan. De verkaveling plant de woonontwikkeling te realiseren deels binnen de bouwvrije voortuinzone volgens het BPA.

Met toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kan afgeweken worden van de bestemming volgens het BPA. In het kader van de beoordeling van een concrete vergunningsaanvraag, is de uitdrukkelijke mogelijkheid ingeschreven dat de vergunningverlenende overheid gemotiveerd naar bepaalde voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, kan verwijzen. Hierbij motiveert zij dat deze voorschriften nog steeds belangrijke actuele criteria omvatten om op die specifieke plaats de goede ruimtelijke ordening te motiveren. Deze regeling wordt ingeschreven in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3°, van de VCRO.

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan de Lindestraat, een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg. De geplande woningen richten zich tot de Lindestraat en het ontwerp conflicteert op generwijze met de voorliggende weg.

De aanvraag voorziet de afstand van een strook grond (lot B, opp. 40ca) aan de voorzijde van het perceel aan het openbaar domein, teneinde de breedte van het openbaar domein af te stemmen op de planologische bestemming van het BPA.

Artikel 12 van het decreet Gemeentewegen maakt het mogelijk om de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg op te nemen in een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat het gevraagde past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt volgens het decreet slechts voor zover de omgevingsaanvraag een ontwerp van rooilijnplan bevat, dat voldoet aan de decretale eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover de aanvraag een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

Er werd geen rooilijnplan gevoegd bij de aanvraag die voldoet aan de decretale eisen op het vlak van de vorm en de inhoud van een gemeentelijk rooilijnplan of voor zover de aanvraag een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

Tijdens de behandeling van dossier 2021/00017/VW werd de afstand van lot B goedgekeurd aan het openbaar domein en dit door de gemeenteraad van 31 mei 2021. De geïntegreerde procedure van het decreet Gemeentewegen werd gevolgd, waardoor er een onlosmakelijke koppeling bestaat tussen enerzijds de beslissing van de Gemeenteraad van 31 mei 2021 betreffende de gratis grondafstand en de uitvoering van de beslissing van dossier 2021/00017/VW anderzijds. Tot op heden heeft de Stad Halen geen informatie ontvangen die wijst op een uitvoering van dossier 2021/00017/VW met de nietigheid van de beslissing van 31 mei 2021 over de gratis grondafstand als gevolg door de onlosmakelijke verbinding tussen beide beslissingen.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten. De aanvraag beoogt het realiseren van een verkaveling zonder effectief hiervoor stedenbouwkundige handelingen uit te voeren in functie van het bouwrijp maken van het terrein, en handelt concreet over het voorzien van nieuwe kadastrale perceelsgrenzen. Een verdere ontwikkeling van het perceel dient met een voorafgaandelijke omgevingsvergunning te gebeuren, waardoor de aanvraag zich richt naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat voorliggend project geen effecten heeft op het watersysteem.

Mer-screening

De screening werd opgesteld als zijnde een stadsontwikkelingsproject. Er zijn geen uitgesproken effecten te verwachten naar aanleiding van deze verkaveling. Het betreft een woonproject met eengezinswoningen in een uitgesproken woonomgeving.

Natuurtoets

///

Erfgoed-/archeologietoets

///

Mobiliteit

///

Toegankelijkheidstoets

///

Decreet grond- en pandenbeleid

///

Scheidingsmuren

De bijstelling van de verkaveling omvat het creëren van 4 bouwloten voor halfopen bebouwing. De verkaveling omvat geen specifieke bepalingen inzake mandeligheid van muren. Dit aspect wordt geregeld bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende woningen.

Milieuaspecten

///

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag ent zich op de nieuwe visie op de ruimtelijke ordening van het traject van de Lindestraat tussen de Loksbergenstraat en de voetweg nr.60/Lindestraat. Het geldende ordeningsplan (BPA) plande het behoud van een prominent in het straatbeeld aanwezige groene voortuinstrook in het dorpscentrum, waarbij de voorgevelbouwlijn bepaald werd door 2 aanwezige villa's. De drijfveer van de bijstelling van deze verkaveling is het verkleinen van de perceelsoppervlakte en het verhogen van het aantal woonegelegenheden. Deze bijstelling van de verkaveling richt zich naar de visie van de voorgevelbouwlijn van de verkaveling aan de rechterzijde van de woning Lindestraat 8, zoals vergund door het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2021.

Met toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO kan afgeweken worden van de bestemming volgens het BPA. Met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3°, van de VCRO kan het stadsbestuur evenwel motiveren dat deze voorschriften nog steeds belangrijke actuele criteria omvatten om op die specifieke plaats de goede ruimtelijke ordening te motiveren. Het verkavelingsontwerp leidt niet tot een betere ruimtelijke kwaliteit gezien vanaf het openbaar domein, door het verkleinen van de openheid. Op het vlak van hinderaspecten en goed nabuurschap is het voorgestelde ontwerp niet storend; de percelen kennen ieder hun eigenheid welke bekend is vanaf de ontwikkeling ervan.

De onderliggende bestemming volgens het gewestplan is op deze locatie een woongebied met landelijk karakter. In deze bestemmingszone is het oprichten van woningen in halfopen bouwverband algemeen. De voorgevelbouwlijn op 10m van de voorste perceelsgrens is nog steeds ruim te noemen, in vergelijking met de algemeen gehanteerde norm van 6m.

De aanvraag leidt tot een verdere afwerking van de Lindestraat in een woonomgeving. Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie van de ruimere omgeving, waarbij het straatbeeld van de Lindestraat een diversiteit aan gebouwtypologieën kent met een grote verscheidenheid wat betreft inplanting ten opzichte van de weg, wordt in deze aanvraag het straatbeeld van de ruime omgeving verdergezet. Dit in contrast met het planopzet van het BPA, welk het aanwezige straatbeeld van dit segment planologisch bestendigde.

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de meeste algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen, met uitzondering van de afstemming van de voorgevelbouwlijn op aanpalende constructies. De bouwdiepte, bouwvrije zones en hoogten worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid van de bebouwing in de omgeving. Het verkavelingsontwerp zal zich integreren in het gebouwenpatroon van deze woonstraat.

Overwegende dat het de bedoeling is om de bebouwbare zone zoals voorgesteld op het verkavelingsplan te verwezenlijken, en deze niet cumulatief te zien met de bestemming volgens het BPA.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 2/06/2022 tot 01/07/2022.

Resultaat: er werden 0 bezwaren ingediend.

Het openbaar onderzoek wordt als volgt geëvalueerd:

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend; het college diende derhalve niet te beraadslagen.

De aanvraag wijkt af van de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het BPA Loksbergen, wijzigingsplan 2. Dit plan bestemde een strook voor wonen afgestemd op de voorgevelbouwlijn van de woning Lindestraat 8 (ongeveer 27m uit de as van de weg). Vooraan het perceel werd een diepe voortuinzone voorzien. De verkavelingsaanvraag plant de woningen deels op te richten in de bouwvrije voortuinzone volgens het BPA, waardoor binnen deze verkaveling de bouwstrook volgens het BPA deels herleid wordt tot tuinzone.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van fluvius system operator werd nog niet ontvangen.

Het advies van de watergroep werd nog niet ontvangen.

Opmerkingen adviezen:

De adviezen van zowel de Watergroep als Fluvius zijn nog niet ontvangen, maar de voorwaarden van deze adviezen dienen wel strikt nageleefd te worden.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de nieuwe visie op de plaatselijke ordening van de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning voor de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van 4 loten voor woningbouw en een lot welk overgedragen dient te worden aan het openbaar domein.

Voorwaarden

- lot 7 (bebouwd met woning Lindestraat 8) wordt uit de verkaveling gesloten
- lot B wordt kosteloos overgedragen aan het openbaar domein. De vervreemding van een van de loten in de verkaveling van een van de twee percelen kan pas na overdracht van dit lot B.

- De voorwaarden van de adviesinstanties (Fluvius en De Watergroep) dienen gevolgd te worden.
- Door de beperkte gevelbreedte van 7,22 meter van alle loten, wordt vanuit het behoud van een levendige plint er voor geopteerd om inpandige garages met een toegang via de voorgevel niet toe te laten.

Lasten

///

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 13/06/2022

- 1) De aanvraag ingediend door de heer Dirk Arnauts, wordt vergund.
- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
 - lot 7 (bebouwd met woning Lindestraat 8) wordt uit de verkaveling gesloten
 - lot B wordt kosteloos overgedragen aan het openbaar domein. De vervreemding van een van de loten in de verkaveling van een van de twee percelen kan pas na overdracht van dit lot B.
 - De voorwaarden van de adviesinstanties (Fluvius en De Watergroep) dienen gevolgd te worden.
 - Door de beperkte gevelbreedte van 7,22 meter van alle loten, wordt vanuit het behoud van een levendige plint er voor geopteerd om inpandige garages met een toegang via de voorgevel niet toe te laten.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. § 1. *Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:*

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52. *De 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 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 beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.*

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 13/06/2022 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het gele formulier met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dient u aan te plakken. Deze affiche dient afgehaald te worden aan het onthaal van het stadhuis.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.