

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Jürgen DE METS
Algemeen directeur

Stefaan DEVLEESCHOUWER
Burgemeester

Referentie omgevingsloket:	OMV_2020092915
Referentie gemeente:	
Projectnaam omgevingsloket:	bouwen van een woning
Projectnaam gemeente:	bouwen van een woning
Ligging:	Klaaie 16 afdeling 7 sectie B nr. 1700M

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Fredy Boschmans wonende te Groenstraat 35 te 1570 Galmaarden en mevrouw Peggy Moens wonende te Groenstraat 35 te 1570 Galmaarden werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 15 FEBRUARI 2021 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke 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 bouwen van een woning.
De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan worden ingekeken op de dienst omgeving van de gemeente Brakel 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:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be) , of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, t.a.v. het omgevingsloket, Gouvernmentstraat 1 9000 Gent.

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 . 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 Brakel, Marktplaats 1 te 9660 Brakel

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_2020092915*);
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 Oost-Vlaanderen, IBAN: BE92 0960 0055 3123

BIC: GKCCBEBB met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV_2020092915*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Omgevingsloketnummer: OMV_2020092915

Dossiernummer:

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

De aanvraag ingediend door de heer Fredy Boschmans wonende te Groenstraat 35 te 1570 Galmaarden en mevrouw Peggy Moens wonende te Groenstraat 35 te 1570 Galmaarden, werd ingediend op 20 november 2020

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 8 december 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Klaaie 16, kadastraal bekend: afdeling 7 sectie B nr. 1700M

Het betreft een aanvraag tot bouwen van een woning.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

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.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Het perceel is volgens het Gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij Koninklijk besluit d.d. 24 februari 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter, waarvoor 5.1.0. en artikel 6.1.2.2. van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

'De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving'

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

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling (gem. referentie V/2016/007, vergund op 05/09/2016, lot 1).

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling (gem. referentie V/2016/007, vergund op 05/09/2016, lot 1).

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling (gem. referentie V/2016/007, vergund op 05/09/2016, lot 1).

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Verordeningen

Hemelwaterputten (gewestelijk)

Historiek

Onderhavige aanvraag kent volgende relevante historiek:

- Verkavelingsvergunning reguliere procedure d.d. 05/09/2016: V/2016/007, 1 lot voor open bebouwing en 2 loten voor halfopen bebouwing (na sloop bestaande woning) – vergund met voorwaarden;
- Weigering omgevingsvergunning d.d. 22/06/2020 i.f.v. het bouwen van een woning.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een woning.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De aanvraag is gelegen in een woonlint ten noorden van de kern van Everbeek-Beneden. De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en open bebouwingen bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met hellend dak.

Het betrokken perceel is gelegen in een recent goedgekeurde verkaveling (lot 1, open bebouwing).

Aan de linkerzijde paalt het perceel aan lot 2 van de verkaveling. Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande woning met bijgebouw.

Het terrein ligt hoger ten opzichte van de straat. Het terrein is hellend van de straat naar achteren toe.

De nieuw te bouwen woning wordt als volgt gekenmerkt:

- De woning bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak;
- De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt minimaal 3m (rechts) en minimaal 3,1m (links);
- De bouwlijn bevindt zich op minimaal 6m van de voorste perceelsgrens;
- De bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers verdiep;
- De bouwdiepte op het verdiep bedraagt 12m;
- De bouwbreedte van de woning bedraagt 9,5m;
- De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt 6m t.a.v. het vloerпас;
- De vloerпас van de gelijkvloerse vertrekken bevindt zich op 1,1m boven het peil van de as van de voorliggende weg of op ca. 15cm boven het peil van het aanliggend maaiveld;
- In de achtertuin wordt links achteraan een terras van 20m² aangelegd (binnen de 15m vanaf de voorgevellijn is dit een overdekt terras). De verhardingstypologie wordt niet gespecificeerd. De overige zone van de tuin wordt met gras ingezaaid;
- In de voortuin wordt een oprit en een pad naar de voordeur aangelegd (samen 48,3m² groot). De verharding wordt opnieuw niet gespecificeerd. De zijtuinen en de overige zone van de voortuin worden van het nodige streekeigen groen voorzien.

De woning wordt afgewerkt met een zwart-grijze gevelsteen op het gelijkvloers en een witte crepi op het verdiep, zwarte kleidakpannen, dorpels in blauwe hardsteen en ramen in zwart aluminium.

Conform de plannen kan er van uitgegaan worden dat er geen significante reliëfwijzigingen plaatsvinden, m.u.v. de zone die plaatselijk afgegraven zal worden voor de toegang tot de garage en de inkom.

Tenslotte voorziet de aanvraag -i.f.v. de afwatering van de nieuwe dakoppervlakte- in het plaatsen van een hemelwaterput (van 10.000 liter) die overloopt naar een infiltratievoorziening (5.000 liter /12,5 m² die overloopt in de straatriolering. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor wc's, wasmachine, buitenkraan.

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 21/12/2020 t.e.m. 26/01/2021.

Adviezen

Niet van toepassing.

Project-M.E.R.

Niet van toepassing.

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

Planologische toets

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling (gem. referentie V/2016/007, vergund op 05/09/2016, lot 1).

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften/bepalingen van het geldende verkavelingsplan, m.u.v. de beperkte luifel achteraan die dienstig is als zonnewering, zoals omschreven in de verantwoordingsnota van de architect.

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 **Klaaie** een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is.

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurd rooilijnplan.

Watertoets

De aanvraag is niet gelegen in een (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande woning in een recent goedgekeurde verkaveling.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 05/07/2013 is hier van toepassing. Het rioleringsplan voorziet een regenwaterput met een inhoud van 10.000 liter, met een overloop naar een infiltratievoorziening (5.000 liter / 12,5m²) met overloop naar de straatriolering.

Volgens de zoneringsplannen ligt het perceel in 'centraal gebied'. Een centraal gebied betreft een gebied waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering. Het hemelwater en het afvalwater dienen volledig gescheiden tot aan de grens van het openbaar domein te worden gebracht. Er dient een septische put van minimaal 2000 liter tot 5 IE + 300 liter/IE per bijkomende IE te worden voorzien. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put. Het rioleringsplan voorziet geen septische put.

Mer screening

Huidige aanvraag valt niet onder bijlage III van het MER-besluit. De aanvraag wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Natuurtoets

Aangrenzend aan het perceel zijn geen bossen, habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden en VEN-gebieden aanwezig. Door aard van de werken is er weinig of geen negatieve invloed op de natuurwaarden ter plaatse te verwachten.

Erfgoed-/archeologietoets

Er zijn geen geïnventariseerde, vastgestelde of beschermde erfgoedwaarden op het perceel. De archeologieregelgeving is niet van toepassing gelet op de beperkte ingreep in de bodem.

Milieuaspecten

Niet van toepassing

Goede ruimtelijke ordening.

De voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een ééngezinswoning en de buitenaanleg ervan.

Het betrokken perceel is gelegen in een recent goedgekeurde verkaveling (ref. nr. V/2016/007, lot 1).

In toepassing van art. 4.3.1§2,3° van de VCRO worden, in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, de voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag is volledig conform de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling, m.u.v. de beperkte luifel achteraan die dienstig is als zonnewering, zoals omschreven in de verantwoordingsnota van de architect:

- Het lot is geschikt voor het bouwen van één vrijstaande ééngezinswoning, zoals in onderhavige aanvraag is voorzien;
- De nieuwbouwwoning bestaat uit een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping met hellend dak;
- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 meter. Volgens de verkavelingsvoorwaarden blijft de bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt tot maximum 15 meter;
- De bouwdiepte op het verdiep bedraagt 12,0 meter (11,13m indien er rekening gehouden wordt dat het verdiep op 87cm van de voorgevel van het gelijkvloers verdiep start). Volgens de verkavelingsvoorwaarden blijft de bouwdiepte op het verdiep beperkt tot maximum 12 meter.
- De bouwvrije zijstroken bedragen minstens 3 meter;
- De achteruitbouwzone bedraagt 6 meter. Er kan aldus geparkeerd worden op eigen terrein (oprit);
- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,2m wat conform onderhavige aanvraag is gezien deze kroonlijsthoogte zich op 6m bevindt;
- Dakvorm: zowel plat als hellend is toegelaten cfr. de verkaveling (dakhelling tussen 0° en 55°). Onderhavige aanvraag is conform deze verkaveling gelet op het voorzien van hellende daken van 35°;
- Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of met een brede voeg. Enkel i.f.v. terrassen (max. 32m²) zijn waterdichte vlakken toegelaten mits ze afwateren in de tuinzone. Onderhavige aanvraag voorziet in een terras van 20m². De materialen zijn niet gespecificeerd. Voorts wordt er voorzien in een oprit en een pad naar de voordeur. Deze verhardingen zullen moeten worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of als verhardingen met een brede voeg. Dit is niet gespecificeerd in de aanvraag;
- Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten voor de bouw van de woning en de toegang tot de woning en de garage. In onderhavige aanvraag is dit niet geheel duidelijk. De reliëfwijzigingen zullen conform de voorschriften beperkt dienen te blijven tot een strikt minimum voor de bouw van de woning en de toegang tot de woning en de garage;

Gelet op artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening;
Om te voldoen aan artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dienen de afwijkingen op de verkavelingsvoorwaarden echter als beperkt te kunnen worden beschouwd, zoals hier het geval is, de zonneluifels aan de achtergevel zijn beperkt van aard en betreffen een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften
Overwegende dat de afwijkingen kunnen worden beschouwd als beperkt; dat de aanvraag conform artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening is; dat het bouwproject zo goed mogelijk beantwoordt aan de verkavelingsvoorwaarden (wat hier het geval is);
Overwegende dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is;
Eventuele niet strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor het oprichten van de woning, de strikt noodzakelijke toegangen, het aanliggend terras en de overgangen tot het aanliggend maaiveld, zijn niet wenselijk en dienen uit de vergunning te worden uitgesloten. Zo ook zal de oprit en het pad naar de voordeur moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 21/12/2020 t.e.m. 26/01/2021.

De aanplakdatum is 04/01/2021 (melding via het omgevingsloket).

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

Niet van toepassing

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is onder voorwaarden voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

- Het ontwerp strikt te volgen, rekening houdende met onderstaande voorwaarden:
- De voorziene reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en de bouwzone van de woningen zelf;
- De opritten en de paden naar de voordeur dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, met waterdoorlatende voegen en fundering;
- Er dienen hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen geplaatst te worden overeenkomstig de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (b.v.r. 5 juli 2013)';
- Het perceel, is volgens het zoneringsplan, gelegen in "centraal gebied". Een centraal gebied betreft een gebied waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering. Het hemelwater en het afvalwater dienen volledig gescheiden tot aan de grens van het openbaar domein te worden gebracht. Er dient een septische put van minimaal 2000 liter + 300 liter/IE per bijkomende IE tot 10 IE of minimaal 2000 liter + 225 liter/IE vanaf 11 IE te worden voorzien. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put;
- Enkel Farys is bevoegd om de aankoppeling aan de openbare riolering uit te voeren;
- Het zwarte (fecaal)/grijze water en het witte water (regenwater) dienen gescheiden tot voor de rooilijn gebracht te worden;
- De opdrachtgever dient alle voorzorgen te nemen om geen schade te berokkenen aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) Inzonderheid dienen beschermingsmaatregelen genomen te worden voor vervoer of bewegingen met zwaar werfmateriaal;
- Eventuele schade aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) te wijten aan bouw- of verbouwingswerken zal onmiddellijk op kosten en lasten van de opdrachtgever-aanvrager hersteld worden;
- De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden;

- Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m³) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige;
- De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeheerrapport" door een "bodembeheerorganisatie". Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;
- Gelet op het 'Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' dienen alle nieuwbouwwoningen, appartementen, studio's, verbouwingen of renovaties waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, per verdieping te worden voorzien van optische rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 15 FEBRUARI 2021

- 1) De aanvraag ingediend door de heer Fredy Boschmans wonende te Groenstraat 35 te 1570 Galmaarden en mevrouw Peggy Moens wonende te Groenstraat 35 te 1570 Galmaarden, wordt voorwaardelijk vergund onder voorwaarden.

- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden

- Het ontwerp strikt te volgen, rekening houdende met onderstaande voorwaarden:
- De voorziene reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen en de bouwzone van de woningen zelf;
- De opritten en de paden naar de voordeur dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, met waterdoorlatende voegen en fundering;
- Er dienen hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen geplaatst te worden overeenkomstig de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (b.v.r. 5 juli 2013)';
- Het perceel, is volgens het zoneringsplan, gelegen in "centraal gebied". Een centraal gebied betreft een gebied waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering. Het hemelwater en het afvalwater dienen volledig gescheiden tot aan de grens van het openbaar domein te worden gebracht. Er dient een septische put van minimaal 2000 liter + 300 liter/IE per bijkomende IE tot 10 IE of minimaal 2000 liter + 225 liter/IE vanaf 11 IE te worden voorzien. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put;
- Enkel Farys is bevoegd om de aankoppeling aan de openbare riolering uit te voeren;
- Het zwarte (fecaal)/grijze water en het witte water (regenwater) dienen gescheiden tot voor de rooilijn gebracht te worden;
- De opdrachtgever dient alle voorzorgen te nemen om geen schade te berokkenen aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) Inzonderheid dienen beschermingsmaatregelen genomen te worden voor vervoer of bewegingen met zwaar werfmaterieel;
- Eventuele schade aan het openbaar domein (bv. voetpad, wegenis, ...) te wijten aan bouw- of verbouwingswerken zal onmiddellijk op kosten en lasten van de opdrachtgever-aanvrager hersteld worden;
- De bouwheer dient rekening te houden met de grondverzet-regels (hoofdstuk 13 Vlarebo). Bedoeling is hiermee de verplaatsing van bodemverontreiniging bij uitgravingen te vermijden;
- Wanneer bodem uit "verdachte gronden" (mogelijks verontreinigde percelen) of in grote hoeveelheden (>250 m³) wordt uitgegraven, moet de bouwheer nagaan of de

- uit te graven grond verontreinigd is. Dit gebeurt door een "technisch verslag" te laten opmaken door een erkend bodemsaneringsdeskundige;
- De ontvanger van de uitgegraven bodem zal dan de garantie hebben dat de uitgegraven bodem zijn perceel niet vervuult. Dit gebeurt door het afleveren van een "bodembeheerrapport" door een "bodembeheerorganisatie". Meer informatie bij OVAM <http://www.ovam.be> of tel. 015-284284;
 - Gelet op het 'Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' dienen alle nieuwbouwwoningen, appartementen, studio's, verbouwingen of renovaties waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, per verdieping te worden voorzien van optische rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering.

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

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest,

afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 15 februari 2021 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

- De gele affiche op A2-formaat met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' wordt per post opgestuurd en dient u aan te plakken.
- Deze affiche 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.