



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Kim Peters (Signature)
Datum: 2022.10.24 08:19:42 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: GINGELOM

Ondertekend door Patrick Lismont (Signature)
Datum: 2022.10.24 08:58:11 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: GINGELOM

Algemeen directeur

Burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam

Ligging

Contactpersoon

OMV_2022084042
VK/2022/00005
het verkavelen van perceel in 2 loten voor
halfopen bebouwing
Haagstraat 1 te 3890 Gingelom
Afdeling 71040, sectie B, perceel 717F

Marleen Aerts

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Jean-Pierre Torbeyns, Meerstraat 9 te 3300 Tienen, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 18/10/2022 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 het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Gingelom 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 Gingelom.

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_2022084042;
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_2022084042” en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2022084042

Dossiernummer: VK/2022/00005

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

De aanvraag ingediend door Jean-Pierre Torbeyns wonende te Meerstraat 9 te 3300 Tienen, werd ingediend op 17/06/2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 05/07/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Haagstraat 1 te 3890 Gingelom, kadastraal bekend: Afdeling 71040, sectie B, perceel 717F.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, 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 de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Gewestplan : Koninklijk besluit van 5 april 1977 - Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren goedgekeurd op 05/04/1977, bestemming: woongebied met landelijk karakter

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven
- Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

2. Historiek

- VLAREM melding klasse 3: 1996/KL3/08, Opslag van 1000L gas in een vast reservoir - Niet vergund - 24/09/2016

Aanvulling historiek

///

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden

Beschrijving van de plaats

De eigendom is gelegen langs de Haagstraat, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg in de deelgemeente Montenaken.

Op het perceel staat een oude woning met aanhorigheden.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag beoogt het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, nodig om de verkaveling bouwrijp te maken

De oude woning met aanhorigheden zal gesloopt worden om ruimte te creëren voor de nieuwbouw.

4. Openbaar onderzoek/aanpalende eigenaar

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 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 13/07/2022 t.e.m. 11/08/2022. Er werden 1 bezwaar ingediend.

5. Adviezen

Op 05/07/2022 werd advies gevraagd aan fluvius system operator.

Op 05/07/2022 werd advies gevraagd aan de watergroep.

Op 05/07/2022 werd advies gevraagd aan telenet - omgevingsloket.

Op 05/07/2022 werd advies gevraagd aan proximus.

Op 05/07/2022 werd advies gevraagd aan provincie Limburg - afdeling waterbeheer.

Op 05/07/2022 werd advies gevraagd aan watering van st. truiden.

6. Project-MER

///

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

Planologische toets

///

Wegenis

In toepassing van de artikelen 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Haagstraat een voldoende uitgeruste openbare 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.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied. Het watersysteem ter plaatse wordt sterk beïnvloed door de colluviale overstromingen. Tijdens en/of na felle regenbuien kan er vanuit de hoger gelegen (landbouw)gebieden veel water en/of modder afstromen. Er kan dan ook via de Haagstraat veel water en/of modder afstromen.

Er zijn nog geen concrete bouwplannen gevoegd bij deze verkavelingsaanvraag maar voor de toekomstige constructies worden wel reed voorwaarden opgelegd.

Er mag gebouwd worden indien de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden.
- (half) Ondergrondse garages met een afhellende inrit vanuit de straat zijn verboden.
- Kelders zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd.
- Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil voorzien worden.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden. In dat geval moet het afstromende water van deze verharding opgevangen en gebufferd worden.

Fluvius

Bij de sloop van dit pand dient de bestaande huisaansluiting tijdelijk of definitief buiten dienst gesteld te worden door de klant. De huisaansluiting dient hierbij buiten dienst geteld te worden op dergelijke wijze dat de huisaansluiting water- en grond dicht is afgesloten en detecteerbaar op terrein. Bij aanleg van een nieuwe privéwaterafvoer dient de nieuwe privéwaterafvoer voor regenwater en afvalwater ter hoogte van de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting aangesloten te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij fluvius.

Mer-screening

///

Natuurtoets

De natuurtoets ofwel artikel 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt dat in het geval van een vergunningsplichtige activiteit, de bevoegde overheid er voor zorgt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Er worden geen vegetatiewijzigingen uitgevoerd waardoor schade aan de natuur kan ontstaan. De natuurtoets wordt doorstaan.

Erfgoed-/archeologietoets

Conform artikels 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet dient er voor deze aanvraag geen archeologienota opgesteld te worden.

Mobiliteit

///

Toegankelijkheidstoets

///

Decreet grond- en pandenbeleid

Volgens art. 4.1.8 van het decreet grond- en pandenbeleid zijn de verkavelingen van minder dan 10 loten vrijgesteld van normen betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

Scheidingsmuren

///

Milieuaspecten

Er diende geen sloopopvolgingsplan opgemaakt te worden daar het volume van de af te breken delen minder is dan 1000m³.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 13/07/2022 tot 11/08/2022.

Resultaat: er werden 1 bezwaar ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgend bezwaarschrift behandeld en wordt als volgt geëvalueerd:

Overwegende dat het bezwaarschrift handelt over hoofdzakelijk volgend aspect :

- Bezorgdheid omtrent het omzichtig afbreken van bestaande constructies.

Overwegende dat het bezwaar als ontvankelijk en gegrond wordt beoordeeld;

Het bezwaar wordt als volgt besproken: er zal als voorwaarden worden opgenomen dat de vrijgekomen gevels dienen afgewerkt te worden.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van fluvius system operator afgeleverd op 07/07/2022 is volledig gunstig :

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gingelom, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Aardgas:

Geen aardgas aanwezig voor de percelen.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op:

www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering

<https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen-riolering/definitieve-aansluiting-riolering>

Het advies van de watergroep afgeleverd op 07/07/2022 is gedeeltelijk gunstig :

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager.

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Het advies van telenet - omgevingsloket afgeleverd op 19/07/2022 is :

In het gebied waar deze verkavelings- of bouwaanvraag zich situeert, baat Telenet echter geen kabelinfrastructuur uit.

Hiervoor kunt u terecht bij de lokale kabelmaatschappij.

Het advies van proximus afgeleverd op 01/08/2022 is volledig gunstig :

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van provincie Limburg - afdeling waterbeheer afgeleverd op 01/08/2022 is voorwaardelijk gunstig :

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de volgende voorwaarden/verkavelingsvoorschriften worden opgenomen in de vergunning/verkavelingsvergunning.

Er zijn nog geen concrete bouwplannen gevoegd bij deze verkavelingsaanvraag maar voor de toekomstige constructies worden wel reed voorwaarden opgelegd.

Er mag gebouwd worden indien de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden.
- (half) Ondergrondse garages met een afhellende inrit vanuit de straat zijn verboden.
- Kelders zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd.
- Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.

- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil voorzien worden.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden. In dat geval moet het afstromende water van deze verharding opgevangen en gebufferd worden.

Het advies van watering van Sint-Truiden afgeleverd op 04/08/2022 is :

De Watering van Sint-Truiden is niet waterbeheerder voor dit projectgebied maar de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg. Zowel voor het advies in het kader van de bindende bepalingen i.v.m. de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets is de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg de adviesverlenende instantie.

De inhoud van het advies en de bijhorende voorwaarden kan u terugvinden als bijlage bij het advies van de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg.

Goede ruimtelijke ordening

Door de ligging en afmetingen van de percelen en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.

Er is voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dienen gevolgd te worden. Deze voorschriften zijn een afzonderlijke bijlage bij de beslissing en zijn de enige voorschriften die gelden. Deze vervangen volledig en integraal de voorgestelde verkavelingsvoorschriften uit de aanvraag. Deze zetten op een duidelijke manier de krijtlijnen uit waarbinnen een toekomstig project uitgewerkt moet worden, dit om verenigbaar te kunnen zijn met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. Deze voorschriften worden in eerste instantie dan ook geformuleerd om de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe loten te kunnen garanderen.

In de verkavelingsvoorschriften worden onder meer voorschriften geformuleerd die de landelijkheid, evenals een kwalitatieve tuinzone bij de woningen, moeten garanderen. Zo moeten onder meer alle gebouwdelen van de woning worden opgericht binnen de bouwzone. De zijdelingse bouwvrije stroken moeten te allen tijde vrij blijven van opgaande constructies. Daarnaast moet het groene karakter van de tuinzone steeds primeren en de oppervlakte aan verhardingen moet steeds beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.

Voor het bouwen van de nieuwe woningen zullen er logischerwijs aanpassingen aan het reliëf noodzakelijk zijn en dus ook uitgevoerd kunnen worden. Desondanks moeten reliëfwijzigingen steeds en overal op het terrein restrictief geïnterpreteerd worden. Om die reden worden er in de verkavelingsvoorschriften duidelijke voorschriften opgenomen m.b.t. de toegelaten reliëfwijzigingen. Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan deze verkavelingsvoorschriften.

Volgens artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ook als een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder het slopen van een oude woning.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit

De aanvraag ingediend door Jean-Pierre Torbeyns inzake het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing, gelegen Haagstraat te vergunnen.

Voor de loten 1 en 2 mits de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de omgevingsvergunning gevolgd worden.

Het lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

Voorwaarden

- de vrijgekomen gevels dienen afgewerkt te worden
- na afbraak dient alle bouwafval op het terrein te worden verwijderd

Lasten

///

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 18/10/2022

- 1) De aanvraag ingediend door de heer Jean-Pierre Torbeyns, inzake het verkavelen van perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing gelegen Haagstraat 1 te 3890 Gingelom wordt vergund.

Voor de loten 1 en 2 mits de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de omgevingsvergunning gevolgd worden.

Het lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

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

- 1° de verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de vergunning dienen nageleefd te worden
- 2° de gemeentelijke verkavelingsverordening na te leven
- 3° het verkavelingsreglement van Fluvius na te leven
- 4° de verkavelaar handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen
- 5° de adviezen strikt na te leven
- 6° het verkavelingsreglement van de Watergroep na te leven
- 7° de vrijgekomen gevels dienen afgewerkt te worden
- 8° na afbraak dient alle bouwafval op het terrein te worden verwijderd

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 aantoont 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 inkennisstelling 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 bouwfysische 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 aktenaam 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 beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de 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.

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 18/10/2022 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

- De gele affiche met als titel 'Bekendmaking omgevingsvergunning' dient u aan te plakken. U ontvangt de gele affiche ter bekendmaking per post.
- Dit formulier geeft aan dat de aanvraag vergund werd. 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 onmiddellijk na ontvangst van de affiche. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen het besluit niet van start gaat.
- De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, muur of aan een paal bevestigd bord op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg.
- Bescherm de bekendmaking voldoende tegen weer en wind zodat ze tijdens de volledige duur van de bekendmaking goed leesbaar en zichtbaar blijft.

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 Wonen en Leven van de gemeente.

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
VA_VP_N_21156 Verkavelingsplan v5.pdf	BNMZ6dHLEQAkLv0Xm0errw==
Wateradvies_bijlage_afdeling Waterbeheer (2).pdf	Yt13EjTbdsnlj3jme/Mp7A==
Gingelom_Groenstraat-Haagstraat_Torbeyns Jean-Pierre_WT.pdf	nXmPryMcPmf0Kkxdt1qY5w==
VA_VP_B_21156 Plan bestaande toestand (1).pdf	4JqJpAeTZoJA04jTU8Uj3A==
5-8788 offerte.pdf	FYfl7FNJK70x0PFSHc9yfw==
5-8788 brief gemeente.pdf	aC7AJ3Uw5TpyG29APDZUBg==
verkavelingsvoorschriften.pdf	e91fe374da9dfce51e79930e5e3c2ede
VA_VP_B_21156 Terreinprofiel BT PR1.pdf	ibGKEZikhcaI9+sVIEWWbrA==
VA_VP_N_21156 Terreinprofielen PR2 v1.0.pdf	Hpxz9dANF1ay6Wt7iNv99A==