

BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Digitaal ondertekend
door Vera Boudry
(Signature)
Datum: 16/02/2025
19:59:34

Digitaal ondertekend
door Jeroen Bergers
(Signature)
Datum: 08/02/2025
00:01:29

De algemeen directeur

Namens de burgemeester
Opdracht van 5 december 2024
Schepenen voor Financiën, Ruimtelijke ordening,
Natuur en Milieu

Referentie omgevingsloket: OMV_2024107269
Referentie gemeente: 2024/00003VK
Projectnaam omgevingsloket: verkaveling Trassersweg
Projectnaam gemeente: het verkavelen van een perceel, opgedeeld met 4 kadastrale
perceelnummers, naar 2 loten voor het bouwen van 2
eengezinswoningen
Ligging:

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Benny Feyaerts wonende te Pastoriestraat 31/1.1 te 3128 Tremelo werd voorwaardelijk verleend door het College van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 3 FEBRUARI 2025 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen levert de **voorwaardelijke vergunning** af op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de website van de stad Vilvoorde (<https://www.vilvoorde.be/openbaaronderzoek>) gedurende 30 dagen vanaf de dag na de aanplakking van de bekendmaking.

Dossiernummer: 2024/00003VK

Referentie omgevingsloket: OMV_2024107269

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

De aanvraag ingediend door de heer Benny Feyaerts wonende te Pastoriestraat 31/1.1 te 3128 Tremelo, werd ingediend op 5 augustus 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 4 september 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Trassersweg ZN, kadastraal bekend: afdeling 5 sectie B nrs. 62S2, 62V2, 62X2 en 62Z2

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel, opgedeeld met 4 kadastrale perceelnummers, naar 2 loten voor het bouwen van 2 eengezinswoningen.

De aanvraag omvat: het 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 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (origineel gewestplan) goedgekeurd op 7 maart 1977

- bestemming: agrarische gebieden

- De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan Koningslo-Hoogveld-Tangebeek goedgekeurd op 24 april 2008

- bestemmingen:

- zone voor bestaande woningen

- zone voor tuinen

- De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is wel in overeenstemming met de geldende bestemming maar niet in overeenstemming met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Koningslo-Hoogveld-Tangebeek.

Dit wordt verder besproken bij de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen.

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer
- Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van de provincie Vlaams-Brabant
- Gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er wordt overwogen dat het voorgestelde niet volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP. Op de percelen in de aanvraag zijn volgende voorschriften van het RUP van toepassing:

- Artikel 7 – zone WO1 – zone voor wonen
- Artikel 8 – zone T – zone voor tuinen

De percelen vallen volledig binnen bovenvermelde zones.

De aanvraag wijkt af van volgende bepalingen van het RUP:

Kroonlijsthoogte:

- Voorschrift RUP art.7: De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8.50m.
- Aanvraag: De kroonlijsthoogte wordt bepaald op 8.50m vanaf de vloerplas, dus 8.80m in totaal.

Maximum aantal bouwlagen:

- Voorschrift RUP art.7: De bebouwing bestaat maximaal uit 3 bouwlagen (...)
- Aanvraag: Onder de kroonlijsthoogte passen reeds 3 bouwlagen. Een 4^e bouwlaag wordt gecreëerd door nog een hellend dak toe te voegen.

Afstemming en integratie op omgeving:

- Voorschrift RUP art.7: Bij de ingrepen ter realisatie en uitoefening van de woonfunctie moet minimaal met volgende aspecten rekening gehouden worden: afstemming en integratie op de omgeving. Toelichtend: het gabarit, de dakhelling, het materiaalgebruik wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving.

- Aanvraag: Men voorziet de linker woning tegen de wachtgevel van de bestaande aanpalende woning te bouwen. De bestaande woning bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak, met een kroonlijsthoogte op 9.38m vanaf de straathoogte. Echter door in de aanvraag de kroonlijst op 8.80m vanaf de straathoogte te voorzien, en bijkomend een hellend dak te voorzien, wijkt men zowel in kroonlijsthoogte, totale bouwhoogte, en gabarit, af van de bestaande woning en dus van de onmiddellijke omgeving.

Gebruik makend van VCRO art. 4.4.1. kan, mits openbaar onderzoek, beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP:

(...) §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

§ 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden:

1° de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak;

2° de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4;

3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter. (...)

Tijdens voorliggende aanvraag werd een openbaar onderzoek correct gevoerd. De afwijkingen kunnen dus als volgt besproken worden:

Kroonlijsthoogte + afstemming en integratie op omgeving:

- De kroonlijsthoogte moet even hoog als die van de de 2 linker aanpalende woongebouwen worden voorzien. Volgens de terreinsnede (opmeting landmeter) ligt deze op 9.38m. **Dit wordt opgelegd bij de vergunningsvoorwaarden en aangepast in de voorschriften.** Hiermee wordt de aanvraag afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving (linker aanpalende woongebouwen), en slechts beperkt afwijkend van het RUP voor wat betreft maximum kroonlijsthoogte 8.50m.
- Het afwijkende gabarit naar achteren toe is gangbaar in de omgeving, en dus aanvaardbaar. Het wordt beschouwd als een beperkte afwijking van de voorschriften van het RUP.

Maximum aantal bouwlagen:

- Het hellend dak mag niet worden voorzien. Het gebouw kan maximaal van 3 bouwlagen met een plat dak worden voorzien. **Dit wordt opgelegd bij de vergunningsvoorwaarden en aangepast in de voorschriften.** Hiermee wordt een 4^e bouwlaag vermeden, en wordt optimaal afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving (linker aanpalende woongebouwen).

In uitbreiding van bovenstaande wordt opgemerkt dat door het iets diepere gabarit er wachtgevels zullen ontstaan. Hierover is echter niets in de verkavelingsvoorschriften opgenomen. Het RUP art.7 vermeldt: Niet afgewerkte gevels zijn niet toegelaten. **Dit wordt opgelegd bij de vergunningsvoorwaarden en aangepast in de voorschriften.**

Met bovenstaande wordt tevens deels tegemoet gekomen aan de ontvangen bezwaarschriften.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Verkavelingsvergunning (293) - goedgekeurd op 28/09/1967 – deels vervallen
- Stedenbouwkundig attest 2011/00007 voor het bouwen van ééngezinswoning - positief gevonden op 17/10/2011.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De omgeving:

Het perceel ligt aan de Trassersweg in deelgemeente Koningslo. Koningslo is een woonkern van de stad Vilvoorde en is gelegen binnen de Brusselse Ring. In het noordwesten grenst Koningslo aan de wijk het Voor en in het zuidwesten aan de wijk Mutsaert. In het zuiden en oosten aan Neder-Over-Heembeek (Brussel). De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen met een residentiële functie zowel vrijstaand als gekoppelde gebouwen. Op enkele meters ten oosten van de projectzone bevindt zich de gemeentegrens met Neder-Over-Heembeek / Brussel; ten westen bevindt zich de Indringingsweg enkel bereikbaar via een voetweg.

Bestaande toestand:

Het terrein bestaat heden uit 4 kadastrale percelen. Tesaamen zijn de percelen circa 23.2m breed en circa 71.19m diep. De voorzijde van de percelen zijn sterk bebost, in totaliteit circa 782m² bebossing. De achterzijde is lage begroeiing met grassen. De percelen zijn heden onbebouwd.

Gewenste toestand:

De verkavelingsaanvraag beoogt een herschikking van de 4 bestaande loten naar in totaal 2 loten. Het linkerlot (LOT 1) is 13.05m breed en versmalt naar achteren toe. Het rechterlot (LOT 2) is 9.95m breed en verbreedt naar achteren toe. Elk lot wordt bedoeld voor het bouwen van een eengezinswoning in gesloten bebouwingsverband (rijwoning). Meergezinswoningen worden niet aangevraagd. Het bouwvolume voor elk lot wordt aangevraagd als volgt:

- Gelijkvloerse bouwdiepte maximaal 15m
- Eerste verdieping maximaal 12m
- Tweede verdieping maximaal 9m
- Derde verdieping (hellend dak) met dakbasis 9m
- Kroonlijsthoogte maximaal 8.80m vanaf de straathoogte; 8.50m vanaf de vloerpas die op +0.30m wordt bepaald
- Nokhoogte maximaal 13.0m vanaf de straathoogte; 13.30m vanaf de bovenvermelde vloerpas.

Men voorziet maximaal 3 bouwlagen en 2 woonlagen conform de voorschriften van het bestaande RUP.

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 16 september 2024 t.e.m. 15 oktober 2024. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 14 december 2024 t.e.m. 12 januari 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

- Op 4 december 2024 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos
- Op 4 september 2024 werd advies gevraagd aan Agentschap voor Natuur en Bos
- Op 4 september 2024 werd advies gevraagd aan OMV@aquafin.be
- Op 4 september 2024 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator
- Op 4 september 2024 werd advies gevraagd aan Omgevingsloket Wyre
- Op 4 september 2024 werd advies gevraagd aan PROXIMUS
- Op 4 september 2024 werd advies gevraagd aan De Watergroep

6. Project-MER

///

7. Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Planologische toets

1) Planologische bestemming en bijhorende voorschriften

Het projectgebied is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 goedgekeurd gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in agrarische gebieden; hierbij gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

Het projectgebied is wel gelegen in een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan;

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, Het projectgebied is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het is de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

2) Overeenstemming met de planologische bestemming en voorschriften/ afwijkingsbepalingen

De aanvraag dient overeen te stemmen met het RUP;

De voorgestelde bestemming van het project is wel in overeenstemming met de planologische bestemming van het RUP;

Het voorliggend project is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP; dit wordt verder besproken onder de "afwijkingsbepalingen";

Het voorliggende project is wel in overeenstemming met de gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening mobiliteit.

Wegenis

Niet van toepassing. De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt geen nieuwe wegenis voorzien. Het goed is niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het voorliggend project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft ingrepen die mogelijks een effect hebben op het watersysteem. De voorliggende aanvraag is wat betreft de watertoets aanvaardbaar.

Echter wel moet bij de latere aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor projecten binnen het plangebied voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 5 juli 2013 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 11 september 2014 door het voorzien van een correct gedimensioneerde hemelwaterput en infiltratievoorziening, of latere wijzigingen van deze verordeningen. Mits hieraan wordt voldaan wordt er geen significant negatief effect verwacht, en dan is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

Mer-screening

Uit de toegevoegde m.e.r.-screening blijkt dat de aanvraag afdoende werd getoetst aan de relevante selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM. Er wordt vastgesteld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er op basis van de gegevens in de aanvraag geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten. Bijgevolg diende er voor onderhavige aanvraag geen milieueffectenrapport te worden opgemaakt.

Natuurtoets

De voorliggende aanvraag bevindt zich niet in de nabijheid van of in een speciale beschermingszone, noch in de nabijheid van of in een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het project voorzien in de aanvraag vormt geen risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats (voorlopige zoekzones) in habitatrictlijngebied. Er treedt geen direct ruimtebeslag op en er worden geen indirecte effecten verwacht. Bijgevolg is de opmaak van een natuurtoets niet noodzakelijk.

De aanvraag omvat echter meer dan 700m² bos waar voor de kap een boscompensatie werd voorzien. Hiervoor werd een voorwaardelijk advies van het Agentschap Natuur en Bos ontvangen waarvan de voorwaarden bij voorliggende vergunning worden opgenomen.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel is in zijn bestaande toestand onbebouwd. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat is opgenomen in het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed. Gelet op de ligging en de oppervlakte van het projectgebied is een archeologienota niet vereist.

Mobiliteit

Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag zijn een mobiliteitstoets en/of MOBER (Mobiliteitseffecten Rapport) niet vereist. De effecten op de mobiliteit en het verkeer in de omgeving werden voldoende in de project-mer-screening onderzocht.

Toegankelijkheid

Gezien het project in de aanvraag geen publiek toegankelijke ruimten omvat, is de regelgeving inzake toegankelijkheid niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag dient niet te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod gezien de aanvraag geen werken omvat die vallen onder artikel 4.1.8 van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Scheidingsmuren

De aanvraag tot omgevingsvergunning heeft betrekking op stedenbouwkundige voorschriften die de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom betreffen. Het standpunt van de aanpalende eigenaars werd gevraagd. De bezwaren worden besproken bij "openbaar onderzoek".

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met volgende beginselen als uitvoering van art. 4.3.1. §2 van de VCRO:

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° [...]

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan [...] waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan [...] voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in 1° behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een RUP. De bepalingen van het RUP werden goedgekeurd op basis van de goede ruimtelijke ordening. Voor zover de aanvraag binnen de voorschriften van het RUP past, is de aanvraag conform de criteria van de goede ruimtelijke ordening en is een verdere beoordeling ervan niet meer noodzakelijk. De afwijkingen werden besproken onder de titel "afwijkingsbepalingen"; de stedenbouwkundige voorschriften worden in die zin aangepast.

Voor het overige voldoet de aanvraag aan het RUP.

- functionele inpasbaarheid:

De aanvraag voorziet 2 loten voor telkens de functie "wonen" (eengezinswoningen). Het RUP voorziet hiertoe de mogelijkheid. Het voorstel is in die zin dus aanvaardbaar.

- mobiliteit:

De mobiliteit blijft beperkt tot het verkeer dat eigen is aan wonen in een eengezinswoning. Het voorstel is in die zin dus aanvaardbaar.

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Dit werd besproken bij toetsing van het RUP ("afwijkingsbepalingen"). Mits voldaan aan de daarbij opgelegde voorwaarden is het voorstel in die zin dus aanvaardbaar.

- visueel vormelijke elementen:

Dit werd opgenomen in de verkavelingsvoorschriften en is overeenstemmend met de bepalingen van het RUP. Het voorstel is in die zin dus aanvaardbaar.

- cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing. Er bevindt zich geen erfgoed op of rond de site.

- bodemreliëf:

Dit werd opgenomen in de verkavelingsvoorschriften en is overeenstemmend met de bepalingen van het RUP. Het voorstel is in die zin dus aanvaardbaar.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De aanvraag voorziet geen bijkomende hinder, met uitzondering van eventuele geluids- en trillingsemissies tijdens het bouwrijp maken van het terrein. Deze zijn echter slechts tijdelijk van aard en zullen zich enkel overdag voordoen. De vergunningverlenende overheid kan er dan ook in alle redelijkheid van uitgaan dat het gezondheidsaspect voldoende onder controle is en het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg staat.

Resultaten Openbaar Onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 september 2024 tot en met 15 oktober 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er een bezwaarschrift ontvangen.

Inhoud bezwaarschrift

1. Er wordt gemeld dat de eigenaars van de aanpalende eigendommen schriftelijk werden ingelicht. Een mede-eigenaar van een aanpalende woning zou niet persoonlijk zijn aangeschreven.
2. Het beoogde plan zal het groene karakter van de omgeving drastisch naar beneden halen met het rooien van de meerdere tientallen bomen, met alle gevolgen, ook voor de heersende fauna. Wat met de betonstop?
3. De achtergevel zou 6 tot 9 meter (afhankelijk van de verdieping) dieper komen te liggen ten opzichte van de achtergevel van een nabije woning, waardoor op elke verdieping zicht op een muur zal ontstaan.
4. Geen akkoord voor het zadeldak dat 4 meter hoger uitkomt ten opzichte van een nabijgelegen plat dak. Hierdoor zou het rendement van de bestaande zonnepaneleninstallatie op dat dak serieus verminderen.
5. Er wordt gemeld dat de beoogde percelen verkeerdelijk deel zouden uitmaken van een nabijgelegen reeds bebouwd perceel met een bestaand huisnummer.

Evaluatie bezwaarschriften:

1. De persoonsgegevens worden digitaal gelinkt aan de kadastrale gegevens, op het moment van instellen van het openbaar onderzoek, eigenaar zijnde van het betrokken adres. Deze persoon werd wel degelijk aangeschreven. Voorts valt dit buiten het werkgebied van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. **Dit bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.**
2. Het perceel is reeds jaren gekend als bebouwbaar perceel. Er werd een geldig boscompensatieformulier toegevoegd; dat werd onderzocht en goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos. **Dit bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.**
3. De bouwdiepte werd onderzocht bij toetsing aan het RUP (titel "afwijkingsbepalingen") en slechts beperkt afwijkend geacht. De aangevraagde bouwdiepte is tevens gangbaar in de omgeving. De aangevraagde bouwdiepte is geen 6 tot 9m dieper, maar slechts 2 à 5m, en dit slechts plaatselijk en niet op elke verdieping. **Dit bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.**
4. Het zadeldak (hellend dak) wordt geweerd vanuit de toetsing aan het RUP (titel "afwijkingsbepalingen"). Dat het zonnepanelen zou beïnvloeden is twijfelachtig; het dak zou worden opgericht ten noordwesten van het dak waarop zich de zonnepanelen bevinden. **Dit bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.**
5. Er worden nieuwe huisnummers verleend na verlening van de verkavelingsvergunning. Het huisnummer waarvan sprake maakt geen deel uit van de verkaveling. **Dit bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.**

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 14 december 2024 tot en met 12 januari 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de volgende adviezen en beoordeeld deze als volgt:

1) Het eerste advies van het Agentschap Natuur en Bos was ongunstig omwille van een foutief ingevulde naam op het boscompensatievoorstel met als toelichting:

(...) Conform art. 90 bis van het Bosdecreet moeten de aanvrager van de vergunning en degene die de compensatie voorstelt, een en dezelfde persoon zijn. Deze aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarde. Daarom kan het Agentschap voor Natuur en Bos deze aanvraag niet gunstig adviseren. (...)

Naar aanleiding van het te corrigeren document werd een wijziging van de aanvraag opgestart. Het tweede advies van het Agentschap Natuur en Bos is voorwaardelijk gunstig met volgende toelichting:

(...) Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 782 m² wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een volledige ontbossing nodig van 782 m². Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-213558. (...)

De voorwaarden moeten strikt nageleefd worden en bij het vergunningsbesluit worden overgenomen:

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
- De ontbossing dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (niet tussen 1 maart en 1 juli).
- Bij het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.
- Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990 ; Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001 ; Artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213558.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 782 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 8758.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.
- Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

2) Het advies van Aquafin is voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden moeten strikt nageleefd worden en bij het vergunningsbesluit worden overgenomen.

3) Het advies van Fluvius is voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden moeten strikt nageleefd worden en bij het vergunningsbesluit worden overgenomen.

4) Het advies van De Watergroep is voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden moeten strikt nageleefd worden en bij het vergunningsbesluit worden overgenomen:

(...) Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

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

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.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

5) Het advies van Proximus is geen advies.

6) Het advies van Wyre (Telenet) is gunstig en luidt:

(...) Ref.: 25161995 - Aansluitbaar Wyre. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Besluit advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Gelet op voorgaande motivatie geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar een **voorwaardelijk gunstig** advies

Stedenbouwkundige voorwaarden

- De verkavelingsvoorschriften worden geredigeerd zoals in rood aangeduid in de bijlage "Verkavelingsvoorschriften".
- Eventuele bebouwing en verharding dient van het perceel verwijderd te worden om de kavels bouwrijp te maken. Eventuele afvalmaterialen dienen na de afbraak op een correcte en veilige wijze afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Er mogen in geen geval afbraakmaterialen op het terrein worden opgeslagen.
- Het advies van Aquafin moet strikt nageleefd worden.

- Het advies van Fluvius moet strikt nageleefd worden.
De aanvrager is verantwoordelijk voor de kosten die gepaard gaan met de eventuele uitbreidingen van de nutsleidingen. De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in gebouwen strikt na te leven.
- Het advies van De Watergroep moet strikt nageleefd worden:
(...) Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:
 - een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
 - een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. 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.
Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be
- Inzake de te kappen en compenseren bomen moet het advies van het Agentschap Natuur en Bos (ANB) strikt nageleefd worden:
Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
De ontbossing dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (niet tussen 1 maart en 1 juli).
Bij het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.
De direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990 ; Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001 ; Artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009
De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213558.
De te ontbossen oppervlakte bedraagt 782 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
De bosbehoudsbijdrage van € 8758.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.
Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- Volgende huisnummers worden toegekend:
LOT 1 (gekeken vanaf de straat naar het terrein: het linker lot): **Trassersweg 96**
LOT 2 (gekeken vanaf de straat naar het terrein: het rechter lot): **Trassersweg 94**
Deze nummering dient strikt nageleefd te worden met vermelding ervan in de verkoopsakte en notariële akte, evenals deze nummering op een goed zichtbare plaats vermelden op de brievenbussen, de verschillende individuele toegangsdeuren en de deurbellen.

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

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en het advies zoals opgebouwd door de gemeentelijk omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

Het getekend advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar is toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

BESLUIT IN ZITTING VAN 3 FEBRUARI 2025

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist in de zitting van **3 februari 2025** de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door de heer Benny Feyaerts wonende te Pastoriestraat 31/1.1 te 3128 Tremelo, voor **het verkavelen van een perceel, opgedeeld met 4 kadastrale perceelnummers, naar 2 loten voor het bouwen van 2 eengezinswoningen**, gelegen ; 1800 Vilvoorde (kadastraal gekend als afdeling 5 sectie B nrs. 62S2, 62V2, 62X2 en 62Z2) **voorwaardelijk te vergunnen**.

De plannen gevoegd als bijlagen bij dit besluit maken er een integraal deel van uit.

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De verkavelingsvoorschriften worden geredigeerd zoals in rood aangeduid in de bijlage "Verkavelingsvoorschriften".
- Eventuele bebouwing en verharding dient van het perceel verwijderd te worden om de kavels bouwrijp te maken. Eventuele afvalmaterialen dienen na de afbraak op een correcte en veilige wijze afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Er mogen in geen geval afbraakmaterialen op het terrein worden opgeslagen.
- Het advies van Aquafin moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Fluvius moet strikt nageleefd worden.
De aanvrager is verantwoordelijk voor de kosten die gepaard gaan met de eventuele uitbreidingen van de nutsleidingen. De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of aardgas naar en in gebouwen strikt na te leven.
- Het advies van De Watergroep moet strikt nageleefd worden:
(...) Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:
 - een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
 - een studiekost per project*Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.*

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.
Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

- Inzake de te kappen en compenseren bomen moet het advies van het Agentschap Natuur en Bos (ANB) strikt nageleefd worden:
Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
De ontbossing dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (niet tussen 1 maart en 1 juli).
Bij het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.
De direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990 ; Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001 ; Artikel 14 Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009
De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-213558.
De te ontbossen oppervlakte bedraagt 782 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
De bosbehoudsbijdrage van € 8758.40 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.
Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- Volgende huisnummers worden toegekend:
LOT 1 (gekeken vanaf de straat naar het terrein: het linker lot): **Trassersweg 96**
LOT 2 (gekeken vanaf de straat naar het terrein: het rechter lot): **Trassersweg 94**
Deze nummering dient strikt nageleefd te worden met vermelding ervan in de verkoopsakte en notariële akte, evenals deze nummering op een goed zichtbare plaats vermelden op de brievenbussen, de verschillende individuele toegangsdeuren en de deurbellen.

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 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) 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.

RICHTLIJNEN VOOR DE AANPLAKKING

Op 3 februari 2025 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 A2-affiche ontvangt u per post. Deze dient u aan te plakken.
- 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 ruimtelijke ordening en/of milieu van de gemeente.