

Besluit van het college van burgemeester en schepenen

Tijdens het college van burgemeester en schepenen van **20 februari 2026** werd beslist tot goedkeuring van de aanvraag voor een omgevingsvergunning onder voorwaarden.

Aanleiding en context

Op **28 november 2025** werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de Stad Leuven met dossiernummer omgevingsloket **OMV_2025140693**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van gronden**.

De aanvraag omvat het **realiseren van drie loten voor open bebouwing**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Zavelstraat (98), 3000 Leuven**, met als kadastrale omschrijving 24483D0061/00X000, 24483D0062/00C000, 24483D0068/00A005,

De aanvraag werd ingediend door **Frederik Godefroid** met als adres VISMARKT 10C, 3000 Leuven,

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de 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, het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en hun uitvoeringsbesluiten.

Bevoegdheid

Conform artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor de aanvragen van de gemeentelijke projecten en andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is.

Procedure

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **26 december 2025**.

De aanvraag werd behandeld volgens de **vereenvoudigde procedure** van het Omgevingsvergunningendecreet. De uiterste beslissingsdatum valt op **24 februari 2026**.

Inhoud van de aanvraag

Omschrijving stedenbouwkundige handelingen

Relevante voorgeschiedenis

- er werd geen relevante voorgeschiedenis teruggevonden.

Huidige toestand

- het terrein is braakliggend met een oppervlakte van ca. 100are, van 64m breed en 175m diep.

Gewenste toestand

- opdelen van het terrein in drie bouwkavels voor open bebouwing:
 - breedte van de percelen tussen 19m en 25m;

- diepte van de percelen ca. 50m overeenkomstig de grens van de planologische bestemming van woonfragment;
- oppervlakte van de loten: 1000 à 1100m²;
- tuinzones gericht naar het zuiden.
- de resterende oppervlakte van het oorspronkelijke perceel, gelegen in de bestemming parkgebied, valt buiten de verkaveling.

Inhoud van de aanvraag

- verkavelen van een perceel grond in drie kavels voor open bebouwing en resterende oppervlakte (kavels 1b, 2b, 3b e, 4) die buiten de verkaveling valt.

Beoordeling van de aanvraag

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bevat volgende aspecten:

Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek, noch raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

Externe adviezen

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Advies
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep		
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep	5 januari 2026	Voorwaardelijk gunstig
Wyre Omgevingsloket Wyre		
Wyre Omgevingsloket Wyre	30 december 2025	Gunstig
Fluvius		
Fluvius	19 januari 2026	Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig
Proximus		
Proximus	7 januari 2026	Gunstig

De adviezen zijn te raadplegen op het omgevingsloket en maken deel uit van dit dossier. De adviezen dienen gevolgd te worden, tenzij anders vermeld in dit verslag.

Toetsing regelgeving

Plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter .

De bouwplaats is volgens het Ruimtelijke Uitvoeringsplan 'WF1 Nederzettingsstructuur Woonfragmenten - fase 1', vastgesteld bij Besluit van de deputatie / Besluit van de Vlaamse Regering van 20/01/2011, gelegen in zone voor woonfragmenten WF16.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Waterparagraaf

Waterwingebieden: Het project is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterwingebied.

Watertoets: overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dient een vergunningsaanvraag onderworpen te worden aan de zogenaamde watertoets.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Provinciale hemelwaterverordening: provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (verder genoemd PSVH), in werking sinds 1 januari 2024. (<https://www.vlaamsbrabant.be/stedenbouwkundige-verordeningen>)

Vlaamse hemelwaterverordening: de "hemelwaterverordening van 2023", of het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het [Vrijstellingenbesluit] en tot opheffing van [het oudere besluit inzake vaststelling van een hemelwaterverordening, van 5 juli 2013]. (verder genoemd hemelwaterverordening). (<https://omgeving.vlaanderen.be/hemelwater-verordening>)

De hemelwaterverordeningen zullen van toepassing zijn op toekomstige bebouwing. Alle toekomstige constructies moeten voldoen aan de verordeningen.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

ABL: de algemene bouwverordening Leuven (verder genoemd ABL), gedeeltelijke herziening 2024, definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27/01/2025 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27/03/2025. (<https://www.leuven.be/abl>)

De ABL is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de ABL.

Parkeerverordening: Herziening van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (verder genoemd parkeerverordening), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27/02/2023 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 08/05/2023. (<https://www.leuven.be/abl>)

De parkeerverordening is niet van toepassing op de aanvraag. Bij het bouwen van de woningen moet hieraan voldaan worden.

Erfgoedverordening: stedenbouwkundige verordening erfgoed (verder genoemd erfgoedverordening), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 22/10/2018. (<https://www.leuven.be/erfgoedpand>)

De erfgoedverordening is niet van toepassing op de aanvraag.

Verordening toegankelijkheid

Toegankelijkheid: het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (verder genoemd verordening toegankelijkheid). (<https://omgeving.vlaanderen.be/toegankelijkheid-publieke-gebouwen-overige-werken-ruimtelijke-ordening>)

De verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

Sectorale regelgeving

MER-screening: de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, beslist of er een project-MER moet worden opgesteld. De betrokken overheid doet dat op het ogenblik van de beslissing over de ontvankelijk- en volledigheid van de vergunningsaanvraag of, bij gebreke daaraan, binnen 90 dagen na de datum van ontvankelijk- en volledigheid.

Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Stikstofdecreet: Conform de Programmatische Aanpak Stikstof, in werking vanaf 23 februari 2024, moet de stikstofdepositie ten gevolge van vervoersbewegingen (en andere stikstofbronnen) van een verkeersgenererend project beoordeeld worden.

In de bijgevoegde stikstofnota wordt aangetoond dat de projectbijdrage aan de stikstofdepositie onder de 1% blijft van de kritische depositiewaarde KDW van de meest gevoelige habitat in de omgeving.

Vlaamse Codex Wonen: het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. (De kwaliteitsnormen voor woningen, die in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen zijn opgemaakt, kan u raadplegen in een brochure via <https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen>, zoek op 'woningkwaliteitsnormen')

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen.

Archeologienota: overeenkomstig artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moet aan bepaalde aanvragen een archeologienota worden toegevoegd waarvan akte werd genomen.

Van de archeologienota werd akte genomen door de stad Leuven op 19/12/2025. De nota toont aan dat er een uitgesteld vooronderzoek nodig is.

Wegenis

Rooilijn: de artikels 4.3.5 en 4.3.8 uit de VCRO bevatten dwingende decretale beoordelingselementen inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de realisatie van vastgestelde rooilijnen. (De VCRO kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/decreten-en-uitvoeringsbesluiten>)

De bouwplaats is gelegen aan de gemeenteweg Zavelstraat. Het betreft een voldoende uitgeruste weg. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

Functionele inpasbaarheid:

De hoofdbestemming van de te creëren percelen is wonen. Dit is in overeenstemming met de aanwezige context.

Mobiliteitsimpact:

De nodige parkeerplaatsen en / of fietsenstallingen worden opgelegd in de omgevingsaanvraag voor de realisatie van de woningen. De verwachte toename van de verkeersbewegingen is gering.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De invulling van het perceel met drie loten voor open bebouwing is in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorschriften en sluit aan op het bestaande stramien. De geldende voorschriften van het RUP woonfragmenten en de algemene bouwverordening ABL beschrijven de bouw mogelijkheden in deze context. Het geldende RUP benadrukt het belang van het behoud van het open zicht op het landschap. De situatie heeft naast de geldende regelgeving geen dwingende eigenschappen die een aangepaste ruimtelijke ordening vereisen. Daarom worden aan deze verkaveling geen aparte stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld betreffende de inplanting en bouwwijze. De voorgestelde voorschriften worden geschrapt. Nadere voorschriften rond de bebouwingsmogelijkheden, worden afgetoetst bij de bouwaanvraag.

De bouwzone uit de aanvraag wordt geschrapt en er worden aan de verkaveling geen stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld betreffende de inplanting en bouwwijze. Hierdoor wordt vermeden dat de voorschriften niet mee evolueren met algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften. Bij een omgevingsaanvraag om op deze loten te bouwen, verbouwen of bij te bouwen, zullen de op dat moment van kracht zijnde, onderliggende stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel gehanteerd worden.

Bodemreliëf en groen:

Er worden voor de opsplitsing van het perceel geen wijzigingen aan het terreinprofiel doorgevoerd.

Openbaar Groen

Ter hoogte van het te verkavelen perceel staan er in de berm 5 hoogstammige bomen die deel uitmaken van het openbaar groen. Het betreft 5x de soort *Prunus serrulata* 'Sunset Boulevard'.

Wanneer de loten aan de straatzijde verder ontwikkeld worden tot percelen met een woning, moet er in het ontwerp rekening gehouden worden met de positie van deze bomen en de totale beschermingszone (TBBZ) van iedere boom.

- a. De locaties van alle noodzakelijke toegangen (tuinpaden, opritten) tot deuren en garages (inclusief draaibewegingen van voertuigen) mogen niet in conflict zijn met de bomen en hun TBBZ. Het ontwerp dient voldoende rekening te houden met de inplanting van deze bestaande bomen om hun voortbestaan en overlevingskans te garanderen. De bomen en hun exacte locaties moeten op alle plannen weergegeven worden.
- b. Tijdens alle eventueel nodige werken voor het bewerkstelligen van deze verkaveling, dienen de bomen en hun TBBZ beschermd te worden volgens de normen zoals opgenomen in het SB250. Ook tijdens eventuele toekomstige werken dienen de bomen en hun TBBZ beschermd te worden.

Landschap

Het te verkavelen perceel bevindt zich op een getuigenheuvel. Deze heeft een hoge landschappelijke waarde, gezien het unieke karakter in België. Erfgoed en landschapszorg voor de flanken van deze heuvel is erg belangrijk en hier dient rekening mee gehouden te worden bij de verdere ontwikkeling van het perceel eens de verkaveling tot stand is gekomen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

Mits het naleven van de gestelde voorwaarden in deze vergunning, zijn er geen bemerkingen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot.

Nutsmaatschappijen

De verschillende nutsmaatschappijen werden om advies gevraagd met betrekking tot de aanwezige en eventuele noodzaak tot uitbreiding van de nutsleidingen naar aanleiding van de creatie van de bijkomende kavels. Het volledige advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket, de belangrijkste elementen hieruit worden hieronder gegeven:

Telenet / Wyre:

Er is geen netuitbreiding nodig voor deze loten.

Fluvius:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken. Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in de tabel in het advies van Fluvius. De forfaitaire tussenkomst bedraagt 655,77euro incl. btw.

De Watergroep:

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.

Proximus:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Advies aan het college over de stedenbouwkundige handelingen

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

Aan het college wordt voorgesteld om voor de stedenbouwkundige handelingen de omgevingsvergunning te **verlenen onder voorwaarden**.

Het burgerlijk wetboek is van toepassing op erfdienstbaarheden en rechten van derden.

Besluit

Artikel 1:

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 20 februari 2026, tot het **verlenen onder voorwaarden** van de omgevingsvergunning voor het realiseren van drie loten voor open bebouwing aan Frederik Godefroid, voor het terrein gelegen te Zavelstraat (98), 3000 Leuven,

Artikel 2:

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Algemeen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, van 5 januari 2026, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius, van 19 januari 2026, moeten strikt gerespecteerd worden. (zie omgevingsloket)
- De verdeelkasten van de nutsmaatschappijen en eventueel de hoogspanningscabines worden ingeplant op het openbaar domein of geïntegreerd in de te voorziene openbare groene ruimte.
- Bij de realisatie van de woningen, mogen er geen wijzigingen aan het reliëf uitgevoerd worden tenzij noodzakelijk voor de toegang en eventueel voor de vormgeving en bruikbaarheid van het perceel onmiddellijk rond de woning. Voor de rest van het perceel dient het oorspronkelijk reliëf volledig gerespecteerd te blijven. Het ontwerp van de woningen dient aangepast te zijn aan het reliëf van het terrein.
- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient er een langs- en een dwarstekening van het terreinprofiel gevoegd te worden met de vermelding van het bestaande maaiveld, de ophogingen, de uitgravingen en het ontworpen gebouw.
- Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen zodat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden.

Voorschriften:

- De voorgestelde voorschriften worden integraal vervangen door de van toepassing zijnde voorschriften.
- De voorgestelde bouwzone wordt geschrapt. Aan de verkaveling worden geen stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld betreffende de inplanting en bouwwijze. Hierdoor wordt vermeden dat de voorschriften niet mee evolueren met algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften. Bij een omgevingsaanvraag om op deze loten te bouwen, verbouwen of bij te bouwen, zullen de op dat moment van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel gehanteerd worden.
- Bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de eengezinswoningen moet er in het ontwerp rekening gehouden worden met de positie van de 5 bomen op het openbaar domein en de totale beschermingszone (TBBZ) van iedere boom.
 - a. De locaties van alle noodzakelijke toegangen (tuinpaden, opritten) tot deuren en garages (inclusief draaibewegingen van voertuigen) mogen niet in conflict zijn met de bomen en hun TBBZ. Het ontwerp dient voldoende rekening te houden met de inplanting van deze bestaande bomen om hun voortbestaan en overlevingskans te garanderen. De bomen en hun exacte locaties moeten op alle plannen weergegeven worden.
 - b. Tijdens alle eventueel nodige werken voor het bewerkstelligen van deze verkaveling, dienen de bomen en hun TBBZ beschermd te worden volgens de normen zoals opgenomen in het SB250. Ook tijdens eventuele toekomstige werken dienen de bomen en hun TBBZ beschermd te worden.
- Bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de eengezinswoningen moet er rekening gehouden worden met de getuigenheuvel die een hoge landschappelijke waarde bezit.

Loten:

- Lot 1A : voor de oprichting van een gezinswoning in open bebouwing;
- Lot 2A : voor de oprichting van een gezinswoning in open bebouwing;
- Lot 3A : voor de oprichting van een gezinswoning in open bebouwing.

Lastvoorwaarden

- De kosten voor aanpassing of uitbreiding van de nutsleidingen worden volgens deze diensten geraamd op:

telefoon (Proximus)	Voldoende telecommunicatie infrastructuur aanwezig		
waterleiding (de Watergroep)	Geen kosten		
elektriciteit (Fluvius)	541,96 €	+21 %	655,77 €
gasleiding			
tv/fm (Telenet)	Nodige infrastructuur aanwezig		
openbare verlichting	0,00 €		
wegeniswerken	0,00 €	+ 20 %	0,00 €
voetpaden	0,00 €	+ 20 %	0,00 €
verkeerssignalisatie	0,00 €	+ 20 %	0,00 €
beplanting	0,00 €	+ 20 %	0,00 €
waarborg opmetings plannen voor grondafstand	0,00 €	+ 20 %	0,00 €
Totaal	541,96 €		655,77 €

- Geen enkel bouwperceel mag verkocht of vervreemd worden voor de financiële waarborgen tot uitvoering van de hogervermelde werken werden verschaft, zoniet kan de stad de waarborg opeisen en de voorziene betalingen uitvoeren. Deze financiële waarborgen worden verschaft door rechtstreekse betaling aan de betrokken nutsmaatschappijen.

Na voorlegging van de bewijzen van:

- de volledige betaling van de nutsvoorzieningen

verleent het college het bewijs dat aan deze eisen werd voldaan en mogen de percelen verkocht worden.

Geen enkel perceel mag verkocht of te koop gesteld worden alvorens dit bewijs afgeleverd werd, zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.2.16.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af aan de aanvrager/exploitant, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het **begin van de handelingen** waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

Deze vergunning stelt de aanvrager/exploitant niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Bijlagen

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte 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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet

van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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 is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

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 beroepsindieners;
- 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindienaar is.

Het beroep in de praktijk:

Als vergunningsaanvrager kan u een beroep instellen tegen deze beslissing.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan u beroep indienen bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

Meer info vindt u ook op www.omgevingsloket.be en op www.vlaambrabant.be.

www.vlaamsbrabant.be/nl/vergunningen/omgevingsvergunning/indienen-van-een-beroep-tegen-een-omgevingsvergunning

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.

Handtekening(en)