

Dossiernummer intern: OMV_2024056941_079
Aanvraagnr.: 202479
Omgevingsnummer: OMV_2024056941

BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door ABDELLATIF en SOUAD ROSSI - EL HILALI wonende te Vogelenzangstraat 160 te 3070 KORTENBERG, ontvangen.
De aanvraag werd ontvangen op 18 april 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 mei 2024.
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Vogelenzangstraat 160 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 118 T.

Het betreft een aanvraag tot **het uitbreiden en isoleren van een bestaande ééngezinswoning**.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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.

Advies omgevingsambtenaar

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag **Planologische situering**

Het projectgebied is gelegen in **woongebied**, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977.

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Wetten, verordeningen en richtlijnen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; daarbij moeten de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; moet er rekening gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht, met de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Verordeningen en reglementen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023;
Provinciale verordening inzake afkoppeling, van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024.

Handhavingsreglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering.

Gemeentelijk reglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering bij bestaande woningen en het collectief plaatsen en beheren van individuele waterzuiveringsinstallaties.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

Omgevingsanalyse van de gemeente Kortenberg: visie en ontwerp onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan van de gemeente Kortenberg.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12/09/2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27/10/2022.

Openbaar onderzoek

Volgens art.11-14 van het BVR tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, kan deze aanvraag behandeld worden de vereenvoudigde procedure en is er geen openbaar onderzoek noodzakelijk.

Aanpalende eigenaars

In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werden de linker eigenaar van het aanpalende perceel op 17 mei 2024 met een beveiligde zending aangeschreven.

Er werd een bezwaar ingediend op 20/06/2024.

Bezwaar

"Geachte

Met dit schrijven dienen wij bezwaar in tegen de aanvraag van onze burens ivm het uitbreiden en isoleren van een bestaande ééngezinwoning. Nadat we de plannen zijn komen inkijken hebben we vastgesteld dat de afmetingen niet overeenkomen met de realiteit. Met andere woorden, de hoogte en breedte van hun achterbouw komen niet overeen met de afmetingen die ze vermelden op hun plannen. Dit zou volgens ons moeten opgemeten worden door de bevoegde instanties.

Hopend op een gunstig gevolg van ons bezwaar, groet ik u "

Bespreking bezwaar

Er werd in het bezwaar onvoldoende bewijs aangeleverd die de stelling kan verifiëren.

De bestaande toestand toont de intentie om de aanbouw met een plat dak af te werken. Ten opzichte van de vergunde toestand, wordt er langs de linker perceelsgrens inderdaad een verhoging van enkele centimeters voorzien. Voorliggende aanvraag voorziet de regularisatie van deze situatie.

Op basis van de hieronder verder uitgewerkte motivatie en beoordeling, wordt voor dit plat dak een vergunning afgeleverd. De aanvrager is gebonden om binnen deze vergunning de werken uit te voeren. Het bezwaar is onvoldoende specifiek, noch gemotiveerd opgesteld om gegrond te kunnen verklaren.

Historiek

Op 24/08/1983 verleende het college een vergunning (B.KO/83/79) voor het slopen van een woning.

Op 12/01/1994 verleende het college een vergunning voor het vellen van 40 canada's.

Op 23/02/2023 werd een aanmaning verstuurd i.h.k.v. het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder het bekomen van een omgevingsvergunning.

Op 15/03/2023 verleende het college een vergunning (OMV_2023004409) voor het oprichten van een aanbouw op de gelijkvloerse verdieping en een uitbreiding op de eerste verdieping.

Op 26/01/2024 werd vastgesteld dat de afgeleverde omgevingsvergunning en bijhorende plannen niet werden nageleefd. De werken werden vrijwillig gestaakt in afwachting van een nieuwe omgevingsvergunning, welke huidig voorligt.

Adviezen

Er werden geen externe adviezen gevraagd.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden

genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De pluviale afstromingskaarten tonen geen afstroming aan op het projectperceel. Dit houdt in dat er geen bijkomende maatregelen inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging opgelegd moeten worden.

Natuurtoets

De natuurtoets houdt een verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat er geen 'vermijdbare' schade ontstaat aan de natuur en is van toepassing op vergunningen en meldingen, ongeacht de aard of het voorwerp ervan en ongeacht de planologische bestemming van het gebied waarin de aangevraagde inrichting is gelegen of impact op heeft. De aanvraag is niet gelegen in een beschermd gebied of een speciale beschermingszone (SBZ).

Er kan dan ook in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen – met volume-uitbreiding – van een bestaande ééngezinswoning gelegen te Vogelenzangstraat 160.

Aanbouw

Bestaande en vergunde toestand

De aanbouw welke vergund werd met OMV_2023004409 is in bestaande toestand gedeeltelijk in aanbouw. De bestaande toestand van de aanbouw toont reeds de intentie van de voorliggende aanvraag om de aanbouw met een plat dak, i.p.v. het vergunde afhellend dak te voorzien. In de vergunde toestand werd de aanbouw afgewerkt met een afhellend dak richting de linker perceelsgrens. De maximale hoogte bedraagt 3,26m aan de rechter perceelsgrens en 2,42m aan de linker perceelsgrens.

De bouwdiepte (incl. de aanbouw) respecteert de afgeleverde omgevingsvergunning en bedraagt 15m in de bestaande toestand, alsook de vergunde breedte van de aanbouw, zijnde tot op de perceelsgrens.

De aanbouw op de eerste verdieping werd vergund voor een bouwdiepte van 12m, en komt op dezelfde hoogte als de bestaande bouwdiepte op dezelfde verdieping.

Nieuwe toestand

De aanvraag voorziet het wijzigen van de dakhelling van de vergunde aanbouw. In de nieuwe toestand vraagt men de afwerking van de aanbouw met een volledig plat dak. De kroonlijsthoogte zal t.o.v. het voorliggende natuurlijke maaiveld 2,53m bedragen. De overige afmetingen van de aanbouw blijven ongewijzigd.

De aanbouw wordt in diepte uitgebreid met een veranda. De veranda zal een bouwdiepte hebben van 2m en een bouwbreedte van 4m, waardoor de totale bouwdiepte toeneemt tot 17m op de gelijkvloerse verdieping. De veranda heeft een afhellend dak naar de achtertuin toe, met een kroonlijsthoogte van 2m en een maximale hoogte van 2,36m. De aanbouw wordt opgericht op 75cm van de linker perceelsgrens en 72cm van de rechter perceelsgrens.

Door de aanbreng van de gevelisolatie tegen de bestaande buitengevels, voorziet de aanvraag een uitbreiding van de aanbouw op de eerste verdieping. De achtergevel van de aanbouw wordt gelijk getrokken met de isolatie en afwerking die tegen de bestaande buitengevel wordt aangebracht. Hierdoor zal de nieuwe aanbouw een bouwdiepte hebben van 12,26m.

Gevelisolatie

Bestaande en vergunde toestand

Er werd in de afgeleverde vergunning OMV_2023004409 geen gevelisolatie vergund. In de bestaande situatie is men reeds begonnen met het aanbrengen van isolatie, maar hiervoor werden de werken stilgelegd met het handhavingstraject dat er werd opgestart.

Nieuwe toestand

De achtergevel van het bestaande hoofdvolume wordt geïsoleerd en afgewerkt met grijze bakstenen, dit voor de gevels op de eerste verdieping en de tweede verdieping. De voorgevel blijft ongewijzigd.

Raamopening achtergevel

Bestaande en vergunde toestand

De wijziging van de raamopening in de achtergevel van de aanbouw op de eerste verdieping werd toegestaan voor een breedte van 1,8m en een hoogte van 1,50m.

Nieuwe toestand

In de nieuwe toestand voorziet de aanvraag het vergroten van de vergunde raamopening tot een breedte van 2m en een hoogte van 1,85m.

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Planologische context

Het perceel is gelegen in woongebied vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 7/04/1977. Woongebieden zijn bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Het projectperceel ligt niet in een verkaveling, hierdoor wordt de aanvraag afgetoetst aan de voorschriften van de visienota kernversterking als BGO, de voorschriften van de gewestplanbestemming en de algemene goede ruimtelijke ordening.

Overwegende het feit dat in de gewestplanbestemming woongebied geen voorschriften bestaan die het aanbrengen van gevelisolatie uitdrukkelijk verbieden, is conform artikel 4.4.1. §2 3° VCRO de aanbrenge dan ook verenigbaar met de voorschriften van de gewestplanbestemming en kan deze planologisch vergund worden. De aanbouw op de eerste verdieping daarentegen, welke gelijk getrokken wordt met de aan te brengen isolatie aan de bestaande gevel, komt hiermee voorbij een bouwdiepte van 12m. Deze nieuw op te richten aanbouw valt niet onder de bepalingen zoals bedoeld in artikel 4.4.1. §2 3° VCRO en dient afgetoetst te worden aan de geldende voorschriften van de visienota kernversterking. Deze voorschriften bepalen een maximale bouwdiepte van 12m op de verdieping. De aanvraag is bijgevolg strijdig met dit voorschrift, waardoor de aanbouw inclusief gevelafwerking binnen de 12meter voorzien dient te worden.

De gelijkvloerse aanbouw wordt voorzien van een plat dak i.p.v. een afhellend dak. Dit deel van de aanvraag is niet strijdig met de voorschriften.

De gelijkvloerse uitbreiding onder de vorm van een veranda wordt gevraagd met een bouwdiepte van 2m en een breedte van 4m. De visienota kernversterking als BGO geeft aan dat op de gelijkvloerse verdieping een maximale bouwdiepte van 15m toegelaten worden. Met de realisatie van deze veranda zou de totale bouwdiepte toenemen tot 17m. Dit deel van de aanvraag is bijgevolg strijdig met de voorschriften en kan niet vergund worden.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

De dichtheid blijft ongewijzigd: de verbouwingen betreffen bouwkundige ingrepen aan een ééngezinswoning.

De aanvraag heeft o.a. betrekking op het voorzien van een plat dak i.p.v. een afhellend dak voor de aanbouw. Hiermee worden de kroonlijsthoogtes die vergund werden in OMV_2023004409 gewijzigd; aan de linker perceelsgrens zal de kroonlijsthoogte toenemen van 2,42m naar 2,53m. Aan de rechter perceelsgrens is er een reductie van 3,26m naar 2,53m.

De gevraagde hoogte is in alle redelijkheid niet overdreven. De aanbouw heeft een interne plafondhoogte van 2,3m, wat geen overdreven luxe is. Met huidige isolatienormen zijn aanbouwen die een bruto hoogte hebben van 3m niet uitgesloten. De aanpalende buur heeft bijkomend ook de stedenbouwkundige mogelijkheid om een uitbreiding te realiseren tegen de gevraagde uitbreiding. Er wordt geconcludeerd dat de aanbouw, met wijziging aan de dakhelling, geen abnormale proporties

aanneemt. De aanvraag kan op vlak van schaal en ruimtegebruik verantwoord worden in de directe omgeving.

De gelijkvloerse uitbreiding onder de vorm van een veranda wordt gevraagd met een bouwdiepte van 2m en een breedte van 4m. Er zijn in de directe omgeving geen precedents die de bouwdiepte van 15m overschrijden. Een maximale gelijkvloerse bouwdiepte van 15m is reeds lange tijd de algemene norm. Er is in deze geen motivatie toegevoegd aan de aanvraag om hiervan af te wijken, noch is er enige reden om dit te doen. Op vlak van schaal en ruimtegebruik kan dit deel van de aanvraag niet vergund worden.

De aanbouw op de eerste verdieping wordt gelijk getrokken met de aan te brengen isolatie aan de bestaande gevel en komt hiermee voorbij een bouwdiepte van 12m. Net als de maximale bouwdiepte voor gelijkvloerse verdiepingen, is een maximale bouwdiepte van 12m op de verdieping(en) de norm. Er werd ook hier geen motivatie toegevoegd om af te wijken van de voorschriften, noch zijn er precedents in de directe omgeving die aangereikt kunnen worden die een grotere bouwdiepte zouden kunnen verantwoorden.

Op vlak van schaal en ruimtegebruik kan dit deel van de aanvraag niet vergund worden.

Visueel-Vormelijk

De achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met een grijze gevelsteen.

De aanbouw wordt voorzien van een plat dak, i.p.v. een afhellend dak.

De veranda wordt voorzien uit hoofdzakelijk raam, vervaardigd uit witte PVC schrijnwerk. De totale bouwdiepte wordt voorzien op 17m. Deze bouwdiepte is atypisch aan de aanwezige bouwdieptes in de directe omgeving en zal, op vlak van bouwdiepte in de visuele impact die het met zich meebrengt, afbreuk doen aan de uniformiteit die aanwezig is.

Er kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake het visueel-vormelijke aspect, gezien deze, in alle redelijkheid, geen afbreuk doen aan de goede visueel-vormelijkheid van de directe omgeving, met uitzondering van de visuele impact die de veranda met zich meebrengt doordat een bouwdiepte van 17m zou gerealiseerd worden.

Reliëf

Het reliëf wordt behouden. De aanvraag is wat betreft het aspect reliëf aanvaardbaar.

Cultuur-Historisch

Dit aspect is niet van toepassing. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermd archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat opgenomen is op het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

Watertoets

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 10/02/2023 en de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 01/01/2024 zijn technisch gezien van toepassing.

Echter, wegens het toekennen van een gedeeltelijke vergunning en het supprimeren van de veranda uit deze vergunning, worden er geen bijkomende bebouwde oppervlaktes voorzien, waardoor zowel de gewestelijke verordening als de provinciale verordening niet van toepassing is.

De minimale vereisten inzake de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening werden besproken en beoordeeld in omgevingsvergunning OMV_2023004409 en blijven onverminderd van toepassing.

Mobiliteitsaspect

Er zijn geen mobiliteitsaspecten die wegen op de beoordeling.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Er wordt beoordeeld dat de wijziging van de dakbedekking (plat dak i.p.v. afhellend dak) van de aanbouw aanvaardbaar is op vlak van hinder, gebruiksgenot en veiligheid; de dakhoogte wijzigt met enkele centimeters langs de linker perceelsgrens. Dit verschil is nauwelijks waarneembaar en zal in alle

redelijkheid geen extra hinder veroorzaken, noch het gebruiksgenot van de tuin van de desbetreffende buur sterk verhinderen. Bijkomend blijven met deze aanbouw de stedenbouwkundige rechten van de aanpaler overeind en mag deze onder huidige normen en regels eveneens een bouwdiepte van 15m hanteren, mits verkrijgen van de nodige vergunningen. De tuin is voldoende ruim om te kunnen genieten van de tuinzone met voldoende zonlicht en zonder hinder.

Aan de rechter perceelsgrens wordt de aanbouw gereduceerd in hoogte. Vanzelfsprekend is een reductie van de bouwhoogte een wijziging op vlak van hinder en gebruiksgenot in de positieve zin.

Er wordt een grotere raamopening gecreëerd in de achtergevel van de nieuwe aanbouw op de eerste verdieping. Deze raamopening voorziet eveneens een raam dat geopend kan worden als een deur. Om hinder naar de aanpalers te vermijden, wordt opgelegd in deze vergunning dat het plat dak van de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping niet kan gebruikt worden als een terras.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, met uitzondering van het voorgaande.

Conclusie: gedeeltelijk gunstig met voorwaarden

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits volgende voorwaarden strikt nageleefd worden:

1. Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw mag niet dienen als terras voor de eerste verdieping.
2. De veranda mag niet gerealiseerd worden (zie bijlage aan de vergunning).
3. De bouwdiepte van de aanbouw op de eerste verdieping mag de bouwdiepte van 12m niet overschrijden.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en motiveert de beslissing als volgt:

Het afleveren van een gedeeltelijke, voorwaardelijke vergunning voor het uitbreiden en isoleren van een bestaande ééngezinswoning dit voor het perceel gelegen te Vogelenzangstraat 160, kadastraal bekend als afdeling 1 sectie A nr. 118T.

De inhoud van de plannen de aanvraag (zie bijlage aan deze vergunning) maken integraal deel uit van deze vergunning en dienen strikt nageleefd te worden of aangevuld/aangepast met de volgende opgelegde voorwaarden/lasten:

- **Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw mag niet dienen als terras voor de eerste verdieping.**
- **De veranda mag niet gerealiseerd worden (zie bijlage aan de vergunning).**
- **De bouwdiepte van de aanbouw op de eerste verdieping mag de bouwdiepte van 12m niet overschrijden.**
- **De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.**
- **De geldende verordeningen te respecteren.**
- **In de voortuin kan geen verharding aangelegd worden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning bekomen is. Voor de aanleg van zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding in de voortuin is altijd een omgevingsvergunning vereist.**
- **Indien voor de uitvoering van onderhavige vergunning een inname van het openbaar domein nodig is, dient hiervoor een vergunning gevraagd te worden bij de gemeentelijke mobiliteitsdienst via het digitale platform op de gemeentelijke website.**
- **Rookmelders te plaatsen conform het decreet van 10/03/2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;**
- **Indien er werken dienen uitgevoerd worden op of aan het openbaar domein om de omgevingsvergunning uit te kunnen voeren, vallen de eventuele kosten hiervan ter laste van de aanvrager. Hiertoe behoren ook de kosten die nutsmaatschappijen maken voor het verplaatsen van nutsinfrastructuur.**

- **Bij de plaatsing van een warmtepomp dient de milieuwetgeving gerespecteerd te worden. Alle noodzakelijke maatregelen dienen genomen te worden om geluidsoverlast voor de omwonenden te beperken. De milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht zoals bepaald in Vlare II mogen niet overschreden worden.**
- **Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn.**

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10 JULI 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen levert de gedeeltelijke, voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is om via het omgevingsloket de actie start der werken in te geven, dit om het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend aan te kondigen, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 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 dossiertaks;
- 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 beroepsindieners is.

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

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

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.