

Dossiernummer intern: OMV_2024117427_167
Aanvraagnr.: 2024167
Omgevingsnummer: OMV_2024117427

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 mevrouw Lotte Van Noyen wonende te Tramlaan 90 te 1933 Zaventem, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 9 september 2024. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 oktober 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Winkelstraat 16 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 146 P.

Het betreft een aanvraag tot **de verbouwing van een bestaande ééngezinswoning met volumeuitbreiding**.

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 geen eigenaars van de aanpalende percelen aangeschreven.

Historiek

Op 30/08/1976 verleende het college een vergunning (B.EV/76/4/653) voor het verbouwen van een bergplaats en garage.

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 wel afstroming aan op het projectperceel.

De bestaande vloerpas ligt 25cm hoger dan het voorliggende maaiveld. In de nieuwe toestand voorziet men een interne ophoging van de vloerpas met 15cm. Hierdoor komt de nieuwe hoogte op 40cm van het voorliggende maaiveld.

Het projectperceel helt af van de achtergevel richting de achterste perceelsgrens, met een niveau van 50,30 mTAW tot +- 49,80 mTAW. In de zijtuin bedraagt het terreinniveau een hoogte van 50,40mTAW. De as van de voorliggende straat heeft een hoogte van 50.20 mTAW.

De bestaande woning is opgericht in een zone waar gedeeltelijk geen en kleine kans op overstromingen zijn. De achtertuin en de openbare weg zijn op de afstromingskaarten aangeduid als middelgrote kans op overstromingen, met kans op een waterpeil 55cm hoger dan het huidige maaiveld voor de achtertuin en op de openbare weg geeft een overstromingspeil van 15cm boven het bestaande mTAW aan.

Overwegende de verluchting in de kelder, welke uitgeeft aan de voorgevel, is het mogelijk dat bij hevige regenbuien via dit verluchtingsgat water in de kelder terecht komt. De gemeente wijst de aanvrager op dit risico.

In het overstromingsgevoelig gebied in de achtertuin zijn volgende meetstanden af te lezen van Waterinfo:

DHM 49.919998 mTAW

Waterdiepte - huidig klimaat - 0 cm
grote kans (FLU)

Waterdiepte - huidig klimaat - 0 cm
middelgrote kans (FLU)

Waterdiepte - huidig klimaat - 0 cm
kleine kans (FLU)

Waterdiepte - toekomstig
klimaat - grote kans (FLU) 0 cm

Waterdiepte - toekomstig
klimaat - middelgrote kans
(FLU) 0 cm

Waterdiepte - toekomstig
klimaat - kleine kans (FLU) 0 cm

Waterdiepte - huidig klimaat - 15 cm
grote kans (PLU)

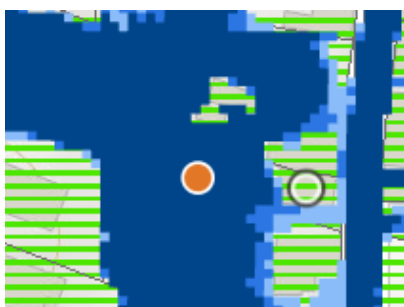
Waterdiepte - huidig klimaat - 53 cm
middelgrote kans (PLU)

Waterdiepte - huidig klimaat - 58 cm
kleine kans (PLU)

Waterdiepte - toekomstig
klimaat - grote kans (PLU) 41 cm

Waterdiepte - toekomstig
klimaat - middelgrote kans
(PLU) 56 cm

Waterdiepte - toekomstig
klimaat - kleine kans (PLU) 64 cm



Meting waterinfo

Locatie meting waterinfo

In het toekomstig klimaat kan het waterpeil bij buien met grote kans tot 41cm boven 49,90mTAW uitkomen. Bij buien met een middelgrote tot kleine kans, bedraagt dit respectievelijk 56cm en 64cm. Rekening houdende met een mTAW van 50,40 (ter hoogte van de zijtuin), en de nieuwe verhoogde vloerpas, zou in het worst-case scenario, dankzij de verhoogde vloerpas, er zich geen calamiteiten voordoen.

De aanvraag is op vlak van de watertoets aanvaardbaar.

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 van een bestaande ééngesinswoning gelegen te Winkelstraat 16.

De Winkelstraat is een lokale gemeenteweg gelegen in de deelgemeente Everberg, en vormt een verbinding tussen de gemeentewegen Molenstraat en Kruisstraat.

Bestaande toestand

De bestaande woning is ingeplant op 2m van de rooilijn, op de rechter perceelsgrens en op 3m van de linker perceelsgrens.

De bouwdiepte van het hoofdvolume van de woning bedraagt 8m (excl. 40cm dakgoot langs de voor- en achtergevel), met een aanbouw tegen de achtergevel van 4,1m bouwdiepte, voor een totale

bouwdiepte van 12,1m (excl. dakgoten). De breedte van het hoofdvolume bedraagt 7m, die van de aanbouw bedraagt 6,86m.

De aanbouw is opgericht op de rechter perceelsgrens, tegen een bestaande aanbouw van de buurwoning nr. 14, en komt niet voorbij de linker zijgevel van het bestaande hoofdvolume. De aanbouw zal in nieuwe toestand verwijderd worden.

De woning bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping (gedeeltelijk onder een zadeldak).

De kroonlijsthoogte (bovenkant dakrand) bedraagt 4,5m, de nokhoogte 8,05. In beide dakvlakken van het zadeldak zijn een dakkapel voorzien. Deze worden in de nieuwe toestand verwijderd.

Op het projectperceel zijn niet-overdekte verhardingen aangelegd;

- Voortuin: er ligt een toegangspad naar de voordeur, met een verhard pad langs de voorgevel. Verder ligt een deel van de parkeerharding in de voortuin om de aansluiting met het openbaar domein te maken. In totaliteit gaat het om 17,5m². De totale voortuin bedraagt 30m².
- Zij- en achtertuin: op het projectperceel ligt uitsluitend in de technische zijtuin niet-overdekte verharding aangelegd. De totale oppervlakte bedraagt 35m².

Nieuwe toestand

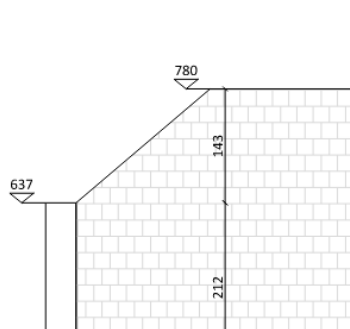
De algemene inplanting van het hoofdvolume blijft in de nieuwe toestand ongewijzigd.

- Aanbouw

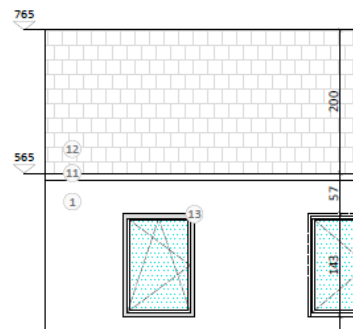
De bouwdiepte van het hoofdvolume blijft eveneens ongewijzigd. De bestaande aanbouw wordt afgebroken. Er wordt een nieuw volume voorzien tegen de achtergevel van het bestaande hoofdvolume. De nieuwe aanbouw wordt voorzien op de rechter perceelsgrens, heeft een bouwdiepte van 4m en een breedte van 4,04m. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 3,53m t.o.v. het voorliggende maaiveld.

- Verticale volume-uitbreiding

De voor- en achtergevel van de woning worden opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 6,05m, en sluiten daarmee aan bij de aanpalende woning nr. 14. De maximale nokhoogte wijzigt niet en behoudt de aansluiting op de aanpalende woning. Echter, door de bestaande dakvorm, zal er een kleine volume-uitbreiding van het zadeldak gebeuren (zie onderstaande figuren).



Bestaande toestand



Nieuwe toestand

- Niet-overdekte verhardingen

Er worden kleine wijzigingen aangebracht aan de niet-overdekte verhardingen op het projectperceel;

- o Voortuin: de voortuinverharding blijft ongewijzigd in de nieuwe toestand;
- o Zij- en achtertuin: er wordt een kleine wijziging gedaan van de verharding in de zijtuin. De totale oppervlakte neemt toe tot 37m², een toename van 2m².

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);

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van de gewestplanbestemming "woongebied".

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van de BGO, met uitzondering van:

- De maximaal kroonlijsthoogte toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m. De aanvraag betreft de verhoging van de kroonlijsthoogte tot 6,05m t.o.v. het voorliggende originele maaiveld.

De strijdigheid kan verantwoord worden: de nieuwe kroonlijsthoogte sluit aan bij de kroonlijsthoogte van de buurwoning nr. 14. Deze afwijkingmogelijkheid is opgenomen in de BGO. De afwijking kan aanvaard worden.

De aanvraag kan op planologisch vlak aanvaard worden.

Schaal – Ruimtegebruik en Dichtheid

De nieuw op te richten aanbouw zal 30cm meer bouwdiepte hebben dan de aanbouw in bestaande toestand. De maximale bouwdiepte in nieuwe toestand valt ook binnen de maximale bouwdiepte van 15m. De gehanteerde bouwdiepte is geen uitzondering in de directe omgeving. Overwegende voorgaande, kan gesteld worden dat de gehanteerde bouwdiepte aanvaardbaar is naar schaal en ruimtegebruik.

De aanbouw zal minder breed opgericht worden dan de aanbouw nu in bestaande toestand heeft. Ze komt ook niet voorbij de bestaande zijgevel van het hoofdvolume en behoudt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Ook naar bouwbreedte toe zijn geen negatieve opmerkingen te maken op vlak van schaal en ruimtegebruik.

De voor- en achtergevel van de woning worden opgehoogd en sluiten aan op de kroonlijsthoogte van de buurwoning nr. 14. De kroonlijsthoogte komt hoger dan toegelaten in de BGO, maar zijn verantwoordbaar naar schaal vanwege de visueel-vormelijke aansluiting op de buurwoning. De verticale volume-uitbreiding zijn naar schaal en ruimtegebruik weinig impactvol en kunnen bijgevolg aanvaard worden.

De niet-overdekte verhardingen op het perceel worden met 2m² uitgebreid. Dit is een weinig noemenswaardige vermeerdering. Overwegende een voldoende ruime resterende groenzone, kan de verharding op het perceel aanvaard worden.

Over het algemeen doorstaat de voorliggende aanvraag de toets aan de goede schaal en ruimtegebruik.

Visueel-Vormelijk

De verticale ophoging van de gevels wordt voorzien in een rode gevelsteen, om visuele conformiteit te hebben met de bestaande gevelafwerking. De aanbouw wordt voorzien in een grijs-genuanceerde crepi. De aanbouw zal vanop het openbaar domein niet zichtbaar zijn. Bijkomend wordt de aanbouw opgericht tegen een bestaande uitbouw van de buur nr. 14. Zij zullen dan ook geen visuele hinder ondervinden van deze aanbouw.

Het schrijnwerk van de raamopeningen wordt ook vernieuwd en zal in lichtgrijze aluminium voorzien worden.

De woning wordt opgetrokken tot de kroonlijsthoogte van de aangebouwde woning nr. 14. De nieuwe kroonlijsthoogte sluit aan op de aanpalende kroonlijsthoogte. Dit zorgt voor een uniforme gevellijn en een visueel-vormelijk wenselijker straatbeeld. De nokhoogte sluit eveneens aan op deze van de aanpalende woning.

In alle redelijkheid kan aangenomen worden dat de aanpassing van de kroonlijsthoogte, en het aansluiten op de buur, een visueel-vormelijke verbetering met zich mee zal brengen. De aanvraag is bijgevolg op vlak van het visueel-vormelijke aspect aanvaardbaar.

Reliëf

Er zijn geen elementen met betrekking tot het reliëf die wegen op de beoordeling.

Cultuur-Historisch.

Dit aspect is niet van toepassing. Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde 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 van toepassing.

De bestaande hemelwaterput wordt verwijderd van het projectperceel. Er wordt een nieuwe waterput voorzien met een volume van 5.000 liter. Dit volume voldoet aan de verordening.

De hemelwaterput loopt over op een open infiltratievoorziening (wadi) met een volume van 1777 liter en een infiltratieoppervlakte van 4,3m². De infiltratievoorziening voldoet aan de minimale vereisten conform de verordening.

De verordeningen worden gerespecteerd.

De aanvraag voldoet aan de watertoets.

Mobiliteitsaspect

Er zijn geen mobiliteitsaspecten die wegen op de beoordeling.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

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.

Conclusie: 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. Er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, m.u.v. de nivelleringswerken om de niet-overdekte verhardingen en de nieuwe aanbouw op het terrein te laten aansluiten op de vloerpas.
2. De verhoging van de vloerpas dient zoals op de plannen aangeduid uitgevoerd te worden, om calamiteiten m.b.t. de overstromingsgevoeligheid te voorkomen.

Besluit

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

Het afleveren van een voorwaardelijke vergunning voor de verbouwing van een bestaande ééngezinswoning met volumeuitbreiding dit voor het perceel gelegen te Winkelstraat 16, kadastraal bekend als afdeling 4 sectie D nr. 146P.

De volgende voorwaarden/lasten worden opgelegd:

- **Er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, m.u.v. de nivelleringswerken om de niet-overdekte verhardingen en de nieuwe aanbouw op het terrein te laten aansluiten op de vloerpas.**
- **De verhoging van de vloerpas dient zoals op de plannen aangeduid uitgevoerd te worden, om calamiteiten m.b.t. de overstromingsgevoeligheid te voorkomen.**

- De start der werken in te geven in het omgevingsloket van de Vlaamse Overheid voor aanvatting van de werken waarvoor de vergunning verleend werd.
- Er mogen geen andere vergunningsplichtige werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.
- 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.
- Rookmelders te plaatsen conform het decreet van 10/03/2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen dienen op een wettelijke manier en geselecteerd te worden ingezameld, gesorteerd en afgevoerd overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke en asbesthoudende afvalstoffen waarbij beroep gedaan moet worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Meer informatie is beschikbaar op de milieudienst.
- 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 Vlarem II mogen niet overschreden worden.
- Alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn.
- Om na te gaan op welke manier uw afvalwater gezuiverd dient te worden, dient het zoneringsplan van Kortenberg geraadpleegd te worden (geoloket VMM):
 - uw woning is gelegen in centraal gebied (oranje gearceerd) of collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd). U bent verplicht om uw afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriolering. Dit gebeurt best rechtstreeks, zonder septische put, tenzij (omwille van technische redenen) anders opgenomen in uw stedenbouwkundige vergunning. Voor een aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op Riopact.
- In alle gevallen dat een aansluiting op een openbare riolering nodig is, dient contact opgenomen te worden met Riopact. Ofwel is er reeds een wachtaansluiting aanwezig. In dat geval kan uw aannemer in overleg met Riopact de riolaansluiting realiseren en zal Riopact instaan voor de controle. Ofwel is er geen wachtaansluiting aanwezig en dient door de bouwheer van het aan te sluiten pand een offerteaanvraag te richten aan: Riopact, Wingepark 57, 3110 Rotselaar, tel.: 016/44 27 40. In dat geval zal Riopact de riolaansluiting realiseren. In beide gevallen zal de bouwheer een rioolrecht dienen te betalen.
- Hemelwater moet in alle gevallen maximaal worden afgekoppeld van de openbare riolering en in de mate van het mogelijke worden herbruikt.
- De Gemeente Kortenberg raadt haar inwoners aan om doordacht een terugslagklep te plaatsen op het eigen rioleringsstelsel om terugslag van water in geval van calamiteiten ten allen tijde te vermijden.
- Volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden: de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren.
- De door de afbraak vrijgekomen wachtgevel af te werken op een degelijke en een deskundige manier zodat de aanpalende woning(en) geen waterschade, warmteverlies of andere schade ondervinden; de vrijgekomen wachtgevel dient met degelijke isolerende en waterafstotende materialen afgewerkt te worden.
- Een plaatsbeschrijving met stabiliteitsonderzoek van het aanpalende gebouw te laten opstellen door een erkend deskundige vóór de aanvang van de sloopwerken.
- Bij het uitvoeren van de werken zal de schade die wordt aangebracht aan het openbaar domein, of het geheel van de infrastructuur die een openbaar karakter heeft, verhaald worden op de bouwheer / eigenaar. Indien er reeds beschadigingen zijn dient er een plaatsbeschrijving overgemaakt te worden voor de aanvang der werken.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 DECEMBER 2024 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de 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 bouw fysieke vereisten.

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §

1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

De 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 onontvankelijkheids sanctie, 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.