

Intern dossiernummer **VS2022/032**
Nummer omgevingsloket **OMV_2022020650**
Inrichtingsnummer ...

VOORWAARDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING

Het college heeft de aanvraag ingediend door _____ wonende in de _____, per beveiligde zending ontvangen op 11 februari 2022.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **17 maart 2022**.

(*) De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Mottestraat , 1861 Wolvertem**, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie F nr. 345R.

De aanvraag heeft betrekking op openbaar domein, gelegen

Het betreft een aanvraag tot het **oprichten van een eengezinswoning in gesloten bouworde**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

- Volgens het vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse situeert de aanvraag zich in woongebieden.
In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
De woongebieden zijn bestemd 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.
- Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP "Laurentius", goedgekeurd op 30 juli 2012.
Volgens dit plan is de aanvraag gelegen in Deelgebied 2 - Open, halfopen en gesloten bebouwing
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.
- Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.
- Het eigendom is niet getroffen door een rooilijn.

2. Wettelijk beoordelingskader

- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) inzonderheid titel IV: milieueffect en veiligheidsrapportage en titel V: exploitatie van inrichtingen en activiteiten en erkende personen.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, zoals herhaaldelijk gewijzigd (Vlarem II).
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Gewestelijke hemelwaterverordening).
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen (Ministerieel Besluit van 12 september 2014) (Provinciale verordening inzake verhardingen)

3. Historiek

Omgevingsvergunningen

Op 13 december 2021 werd een omgevingsvergunning geweigerd voor het oprichten van een eengezinswoning in gesloten bouworde.

Ref. gemeente VS2021/202 kenmerk Ruimte Vlaanderen .

4. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De site is gelegen in het centrum van Wolvertem, aan de Mottestraat. Het centrum van Wolvertem wordt gekenmerkt door woningbouw, lokale handelsfuncties, horeca-uitbatingen en gemeenschapsvoorzieningen. Het aanpalende rechterperceel is bebouwd met een eengezinswoning in gesloten verband en van het type bel-etage. De woning telt drie bouwlagen onder een zadeldak en situeert zich tussen de 4m en 6m van de rooilijn. Het aanpalende linkerperceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband. De woning telt twee bouwlagen onder een zadeldak met aangrenzend een garage naast het hoofdvolume. De woning situeert zich op 3m tot 5,50m van de rooilijn.

Het goed heeft een oppervlakte van 288m². Het perceel meet aan de straatzijde 8,57m breed (schuin gemeten) en heeft een diepte van gemiddeld 33,74m. Het reliëf op het terrein bedraagt ongeveer 0,50m en helt in beperkte mate af naar de straat.

Het goed is ingericht als grasland.

Beschrijving projectaanvraag

De aanvrager wenst op het perceel een eengezinswoning in gesloten verband op te richten. De woning wordt voorzien op minimum 2,50m van de rooilijn (of 2,60m volgens de schuine perceelsgrens) en tegen de zijdelingse perceelsgrenzen. De voorgevel van het hoofdvolume heeft een breedte van 8,30m en situeert zich op ongeveer 2m achter de voorgevel van de linkeraanpalende woning en ongeveer 3,48m voor de voorgevel van de rechteraanpalende woning.

Het hoofdvolume telt twee bouwlagen onder een zadeldak. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17m. De bouwdiepte op de verdieping(en) bedraagt 12m. Het zadeldak omvat vooraan en aan de achterzijde een dakuitbouw. De dakuitbouwen situeren zich op ongeveer 2,50m van de zijdelingse erfgronden. De hoogte van de dakuitbouw bedraagt ongeveer 2,10m en start op ongeveer 0,50m boven de kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,60m, gemeten vanaf het voorliggende maaiveldpeil tot de

bovenzijde van de kroonlijst. De nokhoogte bedraagt 11,87m. De aanbouw achteraan wordt voorzien onder een ontoegankelijk plat groendak. De bouwhoogte bedraagt 3,51m tot de afgewerkte dakrand.

De woning op volle grond wordt ingericht met op de gelijkvloerse verdieping vooraan een beperkt teruggetrokken garage met drie fietsenstalplaatsen en een bergruimte, een teruggetrokken inkomhal, een wc en een washok. Achteraan bevindt zich de living met de keuken. In de achtergevel is een groot dubbel schuifraam aanwezig en aansluitend wordt een terrasverharding in betontegels aangelegd over een diepte van 3m en op 1m van de zijdelingse erfgrenzen. Op de eerste verdieping worden twee slaapkamers met elk een dressing voorzien. Bij de hoofdslaapkamer is er een en-suite. Via de nachthal is er toegang tot de badkamer. Binnen de zolderverdieping wordt nog twee slaapkamers, een studieruimte en een technische ruimte voorzien.

De woning wordt afgewerkt in een grijze gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antracietgrijze PVC. Het dak wordt bedekt met grijze pannen.

De inrichting van de tuinzone wordt niet meegedeeld. Er worden geen eigen afsluitingen voorzien. In de voortuin worden verhardingen voorzien als toegang naar de garage en de voordeur. De overige delen van de voortuin worden beplant.

5. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag valt onder de omgevingsvergunningsaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27 maart 2022 tot en met 25 april 2022.

Bezwaren:

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

6. Adviezen

Er dienden geen adviezen ingewonnen te worden.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

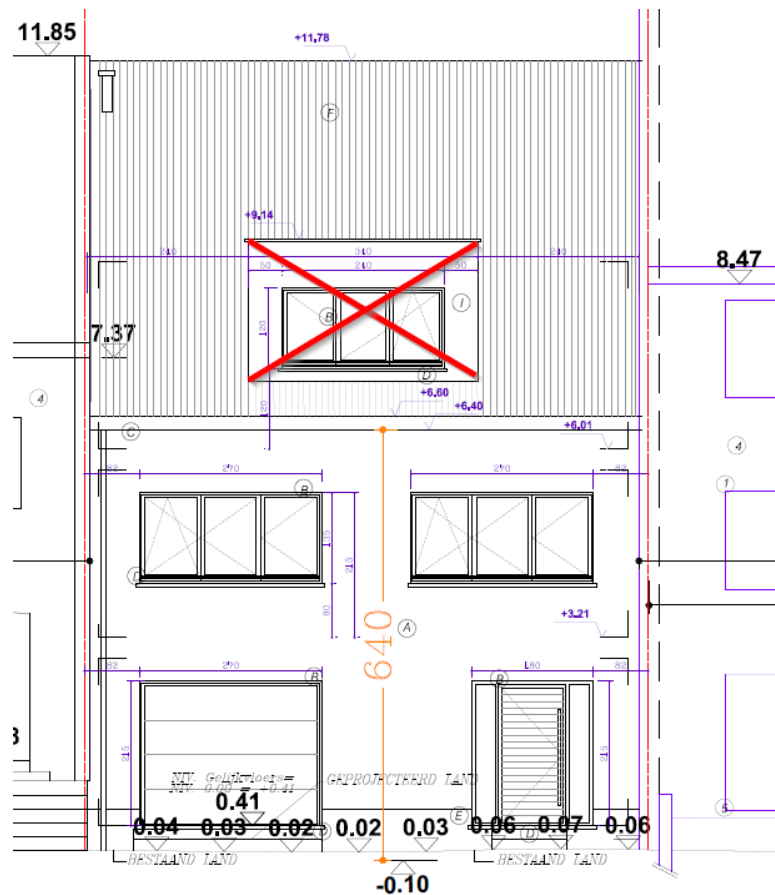
Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 16 juni 2022.

Conclusie:

Stedenbouwkundig advies

Er kan een voorwaardelijk gunstig advies worden verleend gezien de aanvraag verenigbaar is met de juridische bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

- De stedenbouwkundige voorschriften bij het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan na te leven.
- De dakuitbouw aan de voorzijde wordt uit de vergunning gesloten; in de plaats hiervan dienen één of meerdere dakvlakvensters met een totale minimale oppervlakte van 3m² te worden voorzien.



- De nieuwe zijgeveldelen als volwaardige gevel op duurzame wijze af te werken in hetzelfde kleur- en materiaalgebruik als de voorgevel.
- De oprit en parkeerplaats in de voortuin aan te leggen in waterdoorlatende sporen. De sporen hebben elk een maximale breedte van 0,75m.

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

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Toetsing van het project aan de geldende voorschriften :
RUP Laurentius – deelgebied II



- Art II.1 Grens deelgebied - - - - -
- Art II.2 Bebouwing ■
- Art II.3 Voortuinstrook ■
- Art II.4 Tuinstrook ■

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 GELDIGHEID

1.2 DEFINITIES

1.3 GEBOUWEN

1.3.1 Inplanting

De plaatsing van de gebouwen wordt in de voorschriften per zone geregeld.

De voorste grens van de bebouwbare zone, weergegeven op het grafisch plan, wordt gezien als de verplichte bouwlijn.

Deze bouwlijn dient voor minimum 70% van de gevellengte op de gelijkvloers gevolgd te worden. Grenzend aan de aanpalende percelen dient de bouwlijn gevolgd te worden over een breedte van 0,60 meter.

Evaluatie: De verplichte bouwlijn op het grafisch plan bevindt zich loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen en op ongeveer 2m achter de bouwlijn van de bestaande woning nr. 31. Het ontwerp volgt de verplichte bouwlijn.

1.3.2 Volume

Het volume van de gebouwen wordt in de voorschriften per deelzone geregeld.

Deze voorschriften worden aangevuld met volgende algemeen geldende bepalingen:

A Hoogte

De hoogte van de gebouwen wordt bepaald door een minimum en/of maximum kroonlijsthoogte in combinatie met een minimum en/of maximum aantal bouwlagen. Er zijn geen afwijkingen mogelijk op de maximale kroonlijsthoogte.

Het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloers mag nergens meer bedragen dan 0,30 meter boven het peil van het maaiveld gemeten in het midden van de bouwlijn.

B Afstemming op de omgeving

De hoogte, de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de voorziene gebouwen moeten rekening houden met de aanpalende gebouwen en met het beoogde straatbeeld zoals bepaald in de toelichtingsnota en in de toelichting per deelzone.

De inpasbaarheid van een project dient gemotiveerd te worden in de begeleidende nota bij de vergunningsaanvraag. Tevens dienen bij het aanvraagdossier naast het aantal foto's bepaald door de bevoegde overheid, 2 foto's gevoegd te worden, genomen vanuit beide richtingen zodat de inpasbaarheid van het project getoetst kan worden.

Evaluatie: *De specifieke bepalingen stellen dat "De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,00 meter +/-0,50 meter. Indien er wordt aangesloten met een bestaand vergund gebouw met een hogere of lagere kroonlijst, mag deze kroonlijsthoogte gevolgd worden over een gevelbreedte van maximaal 4,50 meter zodat een overgang naar een respectievelijk lagere of hogere kroonlijsthoogte kan verwezenlijkt worden." De kroonlijsthoogte bedraagt 6,60m (de kroonlijsthoogte wordt gedefinieerd als "vanaf het peil van het openbaar domein in het midden van het perceel op de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst"). De kroonlijsthoogte blijft ongewijzigd over de volledige breedte van de woning. De nokhoogte is min of meer afgestemd op deze van het linkeraanpalend pand. De afwijking op de maximale kroonlijsthoogte van 10cm is verwaarloosbaar, zeker in relatie tot de aanpalende panden, ondanks dat de voorschriften stellen dat hierop niet mag worden afgeweken.*

1.3.3 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

A Uitbouwen uit het voorgevel- en achtergevelvlak

Uitbouwen van maximaal 0,60 meter ten opzichte van het voorgevel- en achtergevelvlak zijn toegelaten op minimum 0,60 meter afstand van zijdelingse gevel, met een maximum van 50% van de gevelbreedte. Deze uitbouwen dienen onder of gelijk met de kroonlijst voorzien te worden.

Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn uitsprongen enkel toegelaten op minimum 2,50 meter boven het maaiveld met een maximum van 50% van de breedte van de voorgevel.

Evaluatie: *Er worden geen uitbouwen in het voor- en achtergevelvlak voorzien.*

B Terrassen, luifels, zonnetenten en externe zonneweringen

Evaluatie: *Er worden geen uitsprongen op de verdieping voorzien.*

C Uit de vrijstaande zijgevel

Evaluatie: *Er is geen vrijstaande zijgevel aanwezig.*

1.3.4 Het uitzicht van de gebouwen.

A De gevelvlakken van de gebouwen

De gevelvlakken van de gebouwen en de constructies dienen in harmonie te zijn met de onmiddellijke omgeving zoals besproken in de toelichtingsnota.

De gevels dienen afgewerkt te worden met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

Evaluatie: *De gevels worden afgewerkt in hedendaagse grijze gevelsteen.*

B Afwerking van de dakvlakken

De afwerking van de dakvorm is vrij voor zover deze gebeurt met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

Alle platte daken bij nieuwbouw groter dan 20,00m² dienen afgewerkt te worden met een groendak.

Op de platte daken kan eventueel een niet overdekt terras ingericht worden met een minimale diepte van 1,80 meter en met een minimale oppervlakte van 4m².

Deze dakterrassen mogen maximaal 2,00 meter voorbij de uiterste bouwdiepte voorzien worden en moeten zijdelings tegenover de perceelsgrenzen afgeschermd worden met een ondoorzichtig eventueel lichtdoorlatend scherm van 1,80 meter hoog om de privacy van de aanpalende te waarborgen.

Evaluatie: De dakbedekking van het zadeldak gebeurt met grijze pannen. Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt ingericht als groendak. Er worden geen dakterrassen voorzien.

C Inritten naar de ondergrondse garage

Evaluatie: Niet van toepassing. Er wordt een inpandige gelijkvloerse garage voorzien.

1.4 KWALITEIT VAN DE WONINGEN

1.4.1 Afmetingen

Elke woning heeft minstens één slaapkamer met een nuttige vloeroppervlakte van minimum 15m². De leefruimte dient een minimale oppervlakte te hebben van 24m² waarvan minimaal 75% een netto hoogte heeft van minstens 2,50 meter.

Elke woning is voorzien van het minimum comfort.

Evaluatie: De leefruimte met keuken heeft een oppervlakte van 60m². Er zijn 3 slaapkamers met een nuttige vloeroppervlakte van minimum 15m². De vrije hoogte van alle ruimten, met uitzondering van de hellende vlakken in de dakverdieping hebben een vrije hoogte van 2,50m. De woning is voorzien van het minimum comfort op voorwaarde dat er rookmelders worden geplaatst.

1.4.2 Daglichtinval en luchttoevoer.

De leefruimten van de woning zijn voorzien van zichten, het oppervlak hiervan bedraagt minimaal 15% van de nuttige vloeroppervlakte van deze leefruimten.

De slaapruidten zijn voorzien van lichten en/of zichten; het oppervlak hiervan bedraagt minimaal 10% van de nuttige vloeroppervlakte van deze slaapruidte.

Elke leef- of slaapruidte moet via een opengaand raam of deur verlucht kunnen worden met de rechtstreekse buitenlucht.

Evaluatie: De leefruimte en de slaapkamers ontvangen voldoende daglicht via ramen die open kunnen. De ramen voor de slaapkamers hebben een oppervlakte van minstens 7m² op de verdieping en binnen de zolderverdieping vooraan 2,88m² en achteraan 1,20m². De slaapkamers op de zolderverdieping voldoen net niet aan de 10%-regeling.

Het dubbelschuifraam voor de leefruimte heeft een oppervlakte van 12,90m².

1.4.3 De private buitenruimte voor nieuwbouw

Elke wooneenheid moet over een private buitenruimte beschikken die voldoet aan de volgende voorwaarden;

- Elke woongeleghenheid met één slaapkamer is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 4 m². Deze private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning.
- Elke woning met meer dan één slaapkamer is voorzien van een individuele private buitenruimte van minimaal 6 m². Deze private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning.

De bruikbare diepte van de private buitenruimte moet minimum 1,80 meter bedragen.

Evaluatie: De private buitenruimte in de tuinzone bedraagt ongeveer 100m².

1.4.4 De private buitenruimte voor verbouwing

Evaluatie: Niet van toepassing.

1.4.5 De bergruimte

Elke woning moet over een bergruimte beschikken. Deze bedraagt minimum 4 m² bij woningen met 1 slaapkamer en minimum 6 m² bij woningen met 2 of meer slaapkamers.

Evaluatie: De bergruimten in de woning hebben een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 6m².

1.5 PARKEERGELEGENHEDEN

De bepalingen geformuleerd onder dit hoofdstuk blijven van kracht tot de goedkeuring van een gemeentelijke parkeerverordening.

1.5.1 De aanleg van standplaatsen

Een standplaats dient minimaal verhard te worden, zodat ze niet verzakt onder het verkeer en zodat ze begaanbaar is voor voetgangers.

Elke parkeerplaats dient afgebakend te worden met duurzame materialen.

De parkeerplaatsen in open lucht dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

Bij plaatsing in de voortuinstrook mogen de waterdoorlatende materialen maximaal 50% van de voortuinstrook beslaan.

Het resterende gedeelte van de voortuinstrook dient met groenelementen opgevuld te worden.

De schikking en toegangswegen dienen te voldoen aan de maatvoering van onderstaande figuren.

Onder aanleg van een parkeerplaats wordt het volgende verstaan:

- Het bouwen van een nieuwe parkeerplaats.
- Het in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal (voor minimum 27 jaar), bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats die enerzijds voldoet aan de bovenstaande voorwaarden en anderzijds niet gebruikt werd voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bij een ander gebouw. Parkeerplaatsen die werden aangelegd in overtreding komen niet in aanmerking.
- Het huren van een vergunde parkeerplaats voor een minimum periode van 27 jaar wordt eveneens aanvaard bij het oprichten van een woongelegenheid.

De parkeerplaats mag aangelegd of verworven worden op volgende locaties:

- Op het bouwperceel zelf.
- Op een perceel gelegen op een afstand van maximum 400,00 meter van het bouwperceel (deze afstand wordt in vogelvlucht gemeten op het gis-systeem van de gemeente).

1.5.2 Aantal te voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Op basis van de ingediende plannen bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen er voorzien dienen te worden. De berekening en het aantal dienen in de begeleidende nota vermeld te worden.

Een uitzondering op deze regel wordt toegestaan voor gebouwen in gesloten bouworde met een gevelbreedte kleiner of gelijk dan 10,00 meter waarvan de voorgevel op of tegen de rooilijn ingeplant is. Voor deze woningen dient geen parkeerplaats of fietsenstalling voorzien te worden. Echter kunnen de gemeentelijke diensten bij grondige verbouwingen, afhankelijk van het ingediende project, nagaan of de hieronder genoemde voorschriften alsnog van toepassing zijn.

Bij verbouwingen dienen er geen extra parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien te worden.

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt als volgt bepaald:

1. Woongebouwen:

Nieuwbouw:

Per wooneenheid dient er 1 fietsenstalling voorzien te worden.

Per wooneenheid dient 1,5 parkeerplaatsen voorzien te worden (afgerond na het bovenliggend geheel getal), ongeacht de grootte en de locatie van de woning.

2. Handelsgebouwen, diensten en vrije beroepen:

Nieuwbouw:

1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m² nuttige vloeroppervlakte, 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 75m² nuttige vloeroppervlakte.

3. Kantoorgebouw:

Nieuwbouw:

1 parkeerplaats per begonnen schijf van 99m² nuttige vloeroppervlakte en 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 75m² nuttige vloeroppervlakte.

Indien de ruimte beperkt wordt tot maximaal 100m² nuttige vloeroppervlakte is er geen parkeerplaats vereist.

Evaluatie: Er wordt een inpandige garage ingericht met een diepte van 5,50m. De staanplaats voor de garage heeft een diepte van meer dan 4,50m en een breedte van 2,70m. Er worden 3 fietsenstalplaatsen voorzien in de garage.

1.5.3 Inplanting ondergrondse parkeergarages

Evaluatie: Niet van toepassing.

1.6 NIET BEBOUWDE RUIMTE

1.6.1 Voortuinstrook

De voortuinstrook wordt ingericht als een kwalitatieve private overgangsruijnte tussen het openbaar domein en het gebouw.

De voortuinstrook dient beplant te worden voor minstens 50% van de oppervlakte. De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum 1,00 meter hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 meter.

In de voortuinstrook mogen de strikt noodzakelijke toegangen naar gebouwen en parkeerplaatsen ingericht worden op het natuurlijk of genormaliseerd maaiveld.

De aanleg van parkeerplaatsen dient te gebeuren met waterdoorlatende sporen.

De verharding dient beperkt te worden tot maximaal 50%.

Evaluatie: De voortuin heeft een oppervlakte van ongeveer 30m². 14,50m² wordt met groen ingericht en het overige deel wordt verhard in functie van de toerit naar de garage en voordeur. De toerit die ook als parkeerplaats wordt aangewend wordt niet aangelegd in waterdoorlatende sporen maar betonstraatstenen over de volledige breedte.

1.6.2 Tuinstrook

Deze zone is bestemd voor de aanleg van tuinen, beplantingen, bevoeringen op beperkte oppervlakte evenals kleine constructies, waterpartijen en versieringen die behoren tot de normale tuinuitrusting.

De tuinzone kan deels benut worden voor ondergrondse parkeergarages in deelzone I.

Terrassen in de onmiddellijke omgeving van het gebouw, zijn toegelaten indien deze niet groter zijn dan 50m² en dienen ten minste 1,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd te blijven.

Tuinpaden zijn toegelaten en dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

Maximaal één *tuinhuisje of tuinberging* is toegelaten op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens tenzij de aanpalende akkoord gaat met een gebundelde inplanting van de tuinberging op de perceelsgrens.

De maximale oppervlakte bedraagt 20m² en de tuinberging heeft een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 meter. Het daktype is hellend of plat.

Afsluitingen, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning zoals opgenomen in de geldende wetgeving, zijn toegelaten.

Evaluatie: *Het terras met een diepte van 3m wordt aangelegd op 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen.*

1.6.3. Semi-private groen

Evaluatie: *Niet van toepassing.*

1.7 AFWIJKINGEN VAN DEZE PLANVOORSCHRIFTEN

Evaluatie: *Niet van toepassing.*

DEELGEBIED 2 - OPEN, HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

Art II. 1 GRENS DEELGEBIED

(zie grafisch plan)

Dit deelgebied bestaat uit twee delen. Het eerste deel wordt begrensd door de Mottestraat, de Godshuisstraat, de Merchtemsesteenweg en door de Mangelschotsstraat.

Het tweede deel wordt begrensd door de voetweg nr. 78, voetweg 79 en de Oppemstraat.

Art II. 2 BEBOUWING

A. Bestemming

Dit deelgebied is bestemd voor ééngezinswoningen met het wonen als hoofdfunctie. Elk hoofdgebouw bevat één woongelegenheden.

De nevenfunctie mag maximaal 50m² van de totale nuttige vloeroppervlakte bestrijken uitgezonderd voor het bestaande sport- en fitnesscentrum, waar de hoofdbestemming recreatie is.

Evaluatie: *De aanvraag voorziet in de bouw van een eengezinswoning in gesloten verband. Er worden geen nevenfuncties ingericht.*

B Inrichting en beheer

1. Inplanting van de gebouwen

Alle nieuwe of herbouwde gebouwen dienen op de grafisch weergegeven voorbouwlijn ingeplant te worden.

Dit deelgebied is bestemd voor gebouwen in open, halfopen en gesloten verband. Bij open en halfopen verband dient de zijdelingse bouwvrije strook minimaal 3,00 meter te bedragen.

2. Volume

Gevelbreedte

Bij opsplitsing van een bouwperceel dient de gevelbreedte minimaal 7,00 meter te bedragen.

Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,00 meter +/-0,50 meter. Indien er wordt aangesloten met een bestaand vergund gebouw met een hogere of lagere kroonlijst, mag deze kroonlijsthoogte gevolgd worden over een gevelbreedte van maximaal 4,50 meter zodat een overgang naar een respectievelijk lagere of hogere kroonlijsthoogte kan verwezenlijkt worden.

Bouwdiepte

De maximale gelijkvloerse bouwdiepte is aangegeven op het grafisch plan, de minimale bouwdiepte bedraagt 8,00 meter.

De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt minimaal 8,00 meter en maximaal 12 meter.

Daken

De **helling** van de dakvlakken van het hoofdgebouw is begrepen tussen 40° en 45°.

20% van de dakoppervlakte mag hiervan afwijken met een helling tussen 0° en 40°. Bij gesloten en halfopen bebouwing is ter hoogte van de mandelige grens eenzelfde gabariet en architecturaal vertoon vereist welke bepaald wordt aan de hand van de eerste afgeleverde vergunning.

De maximale **nokhoogte** bedraagt 13 meter ten opzichte van het peil van het voorliggend openbaar domein, gemeten in het midden van het perceel op de rooilijn.

Dakkapellen of dakuitbouwen zijn aan de straatzijde in deze zone niet toegelaten. Aan de achterzijde van het gebouw zijn dakkapellen toegelaten op minimaal 2,00 meter van de zijgevellijn en op minimaal 1,00 meter achteruitgeplaatst ten aanzien van de achtergevel.

De dakkapellen mogen maximaal 1/2 van de gevelbreedte innemen.

3. Aantal woonlagen

///

4. Parkeren

Zie algemene bepalingen.

Er dient minimaal 1 parkeerplaats in het gebouw voorzien te worden.

In de laterale stroken is een inrit naar de ondergrondse parkeergarages mogelijk indien er geen wijzigingen aan het natuurlijk niveau worden aangebracht

Evaluatie: Het hoofdvolume van de woning in gesloten verband wordt ingeplant op de verplichte voorbouwlijn. De kroonlijsthoogte bedraagt meer dan 6,60m. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17m, op de verdieping 12m en de dakbasis bedraagt 12m. De dakhelling van het hoofdvolume situeert zich tussen de 38° en 43°. De nokhoogte bedraagt 11,87m, gemeten vanaf het maaiveld aan de rooilijn in het midden van het perceel. De dakuitbouwen onder plat dak (0°) hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 17,50m² ten opzichte van een zadeldak met een geprojecteerde oppervlakte van 98,30m² of omgerekend 18%. De dakuitbouwen situeren zich zowel vooraan als achteraan, op ongeveer 2,50m van de zijdelingse perceelsgrenzen, en bevinden zich op 0,60m van de kroonlijst van het zadeldak. De dakuitbouwen nemen minder dan de helft van de gevelbreedte in. Volgens de bepalingen is aan de voorzijde geen dakuitbouw toegelaten. Achteraan wijkt de inplanting van de dakuitbouw op 30cm van de achtergevellijn af van de bepaling dat deze op 1m van de achtergevel dient gesitueerd te zijn.

Art II. 3 VOORTUINSTROOK

Zie algemene bepalingen.

Art II. 4 TUINSTROOK

Zie algemene bepalingen.

De private erven grenzend aan de voetwegen mogen afgeschermd worden met een gemetste afscheidingsmuur van maximaal 1,85m.

Evaluatie: Niet van toepassing.

Art II.7 WOONVERKEER

Evaluatie: Niet van toepassing.

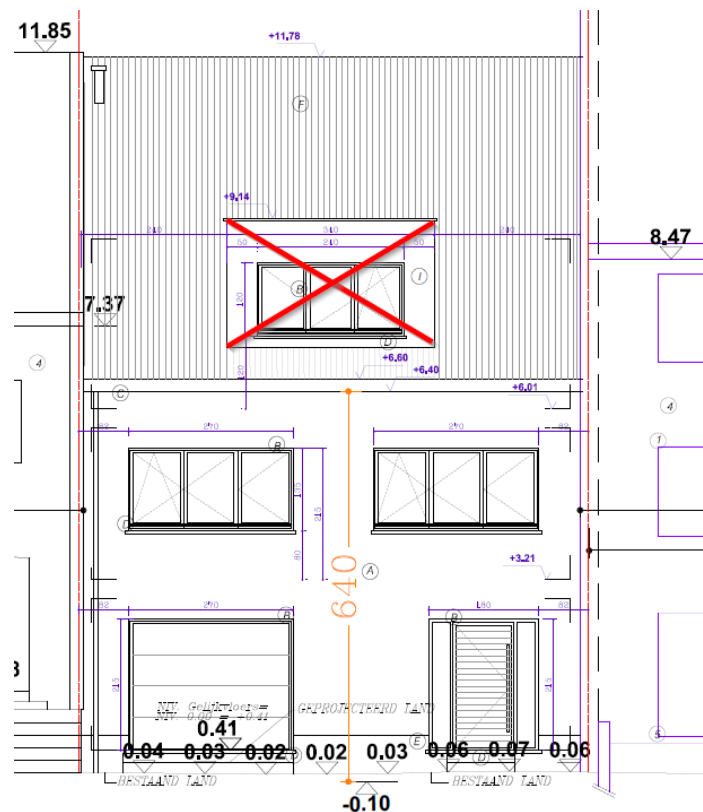
Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening :

Conform artikel 4.3.1 §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn het de voorschriften van het RUP die de criteria weergeven van de te verwezenlijken constructie.

Het verordenend grafisch plan geeft de ruimtelijke krijtlijnen weer waarbinnen het perceel op een ruimtelijk verantwoorde wijze kan worden ontwikkeld. Dit zowel met het oog op de woonkwaliteit voor de bewoners als met het oog op het bewaren van enige transparantie binnen het plangebied van het RUP. Het ontwerp werd reeds afgetoetst met de bepalingen van het RUP Laurentius.

Het ontwerp wijkt in zeer beperkte mate af op de kroonlijsthoogte. De afwijking bedraagt slechts 10cm en is gelet op de hedendaagse normeringen qua isolatie en in relatie tot de verplichte vrije hoogte van 2,50m aanvaardbaar. Hoewel de RUP-bepalingen stellen dat er geen afwijking kan worden toegestaan op de maximale kroonlijsthoogte is deze afwijking toch te verantwoorden gelet op de ruime hogere kroonlijsthoogten van de aanpalende woningen. De aanvraag wijkt verder ook op marginale wijze af op de oppervlakte aan lichttoetreding tot de slaapkamers binnen de zolderverdieing. Gezien er ook beperkingen zijn aan de omvang van de dakuitbouwen, is deze zeer beperkte afwijking aanvaardbaar.

Over de dakuitbouwen dient gesteld te worden dat deze niet zijn toegelaten aan de straatzijde. Deze dient bijgevolg uitgesloten te worden bij een eventuele vergunning. Gezien deze dakuitbouw is voorzien om voldoende lucht en licht te vangen voor de slaapkamer, dient er voorzien te worden in dakvlakvensters met een minimale oppervlakte van 3m².



De dakkapel achteraan op minder dan 1m van de gevellijn vormt eveneens een afwijking van de stedenbouwkundige bepalingen, maar gelet op de geschrante inplanting van de woningen en gelet op de ruime afstand van de dakuitbouw ten opzichte van de perceelsgrenzen, is dit te verantwoorden.

De aanleg van de oprit wordt niet voorzien in waterdoorlatende sporen maar in een 'waterdicht gebied'. In de voorwaarden van een eventuele vergunning dient opgelegd te worden dat de toerit tot de garage, wat tevens een parkeerplaats is, dient aangelegd te worden in waterdoorlatende sporen zoals bepaald door de voorschriften. Deze maatregelen zijn gemakkelijk te realiseren, zorgen voor een aangename straatbeeld via een groenere voortuin en hebben geen invloed op het ontwerp.

Qua afwerking dient opgemerkt te worden dat, gelet op de verplichte inplanting, er nieuwe blinde zijgeveldelen worden gecreëerd. Deze delen dienen afgewerkt te worden met dezelfde grijze gevelsteen zoals voorzien aan de voor- en achtergevel.

De afwerking van de woning is conform het hedendaags materiaal- en kleurgebruik, inpasbaar in het straatbeeld. De woning biedt voldoende wooncomfort en -kwaliteit voor de huisvesting van een gezin, onder voorwaarde dat rookmelders worden geplaatst. De afwijking op de omvang van de raamopening tot de nuttige vloeroppervlakte van de slaapkamers onder dak is uiterst beperkt.

Watertoets: riolering en waterzuivering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen in een centraal gebied: riolering aanwezig.

Watertoets: afkoppeling

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. In het verleden was het gebied van nature overstroombaar vanuit de waterloop. Door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk worden beperkt.

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter. Het plat dak van de aanbouw wordt ingericht als groendak zoals voorzien in de bepalingen van het RUP. Het opvangen hemelwater zal functioneel (her)gebruikt worden voor het spoelen van de toiletten, de aansluiting van de wasmachine, als gietwater voor de tuin en het wassen van de wagen.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 3,2m² en met een capaciteit van 2.000 liter, zodat aan de gewestelijke verordening wordt voldaan.

De terrasverharding wordt op 1m van de perceelgrenzen ingericht zodat de opvang en de infiltratie van het hemelwater in de bodem op eigen terrein kan gebeuren.

In de voortuin worden verhardingen aangelegd met de melding 'waterdicht gebied'. De oprit dient, gelet op de omvang aangelegd te worden in waterdoorlatende verharding waarbij elk van de samenstellende onderdelen (inclusief fundering) minstens even groot zijn als die van de bodem. De RUP-bepalingen leggen verder op dat de oprit dient aangelegd te worden in waterdoorlatende sporen.

Er wordt een septische tank met een inhoud van 3.000 liter geplaatst.

De DWA en RWA dient gescheiden aangeboden te worden aan de riolering. Dit is volgens het rioleringsplan niet het geval.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

MER - MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijsten gevoegd als bijlage I, II of III van het project-MER-besluit.

Normen sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Uitgeruste weg

De aanvraag betreft een nieuwbouwproject met de hoofdfunctie “wonen” en dient bijgevolg aan een bestaande, voldoende uitgeruste weg te liggen. De voorliggende Mottestraat voldoet aan deze bepaling.

Toegankelijkheid

De aanvraag is niet publiek toegankelijk zoals bepaald in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05 juni 2009 (trad in werking 01 maart 2010) en latere wijzigingen betreffende toegankelijkheid en moet bijgevolg niet voldoen aan de regels betreffende de toegang van personen met een functiebeperking.

Archeologienota

In de Mottestraat zijn geen geïnventariseerde, vastgestelde of beschermde bouwkundige, landschappelijke of archeologische erfgoedwaarden aanwezig. De eerder geïnventariseerde boerenhuizen en aangrenzend dienstgebouw zijn niet meer aanwezig.

Het dossier valt niet onder het toepassingsgebied waarvoor een archeologienota dient opgemaakt te worden.

Zorgplicht natuurdecreet

Het project is gelegen op minstens 500m van een VEN-gebieden, speciale beschermingszones of natuurreserveaat.

De site is volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

Het ontwerp voorziet niet in de wijziging van natuurwaarden. De impact op de natuurwaarden in de omgeving is nihil.

Behandeling van de bezwaren

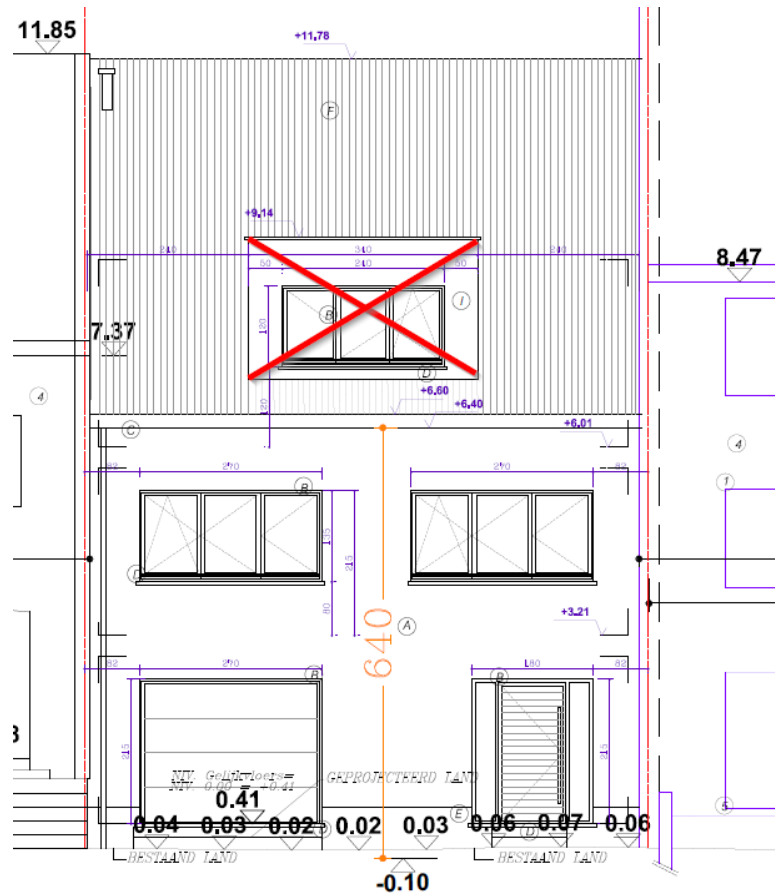
Er werden geen bezwaren ingediend.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **27 juni 2022** HET VOLGENDE:

Een **voorwaardelijke omgevingsvergunning** af te leveren op naam van _____, wonende in de _____, voor het oprichten van een eengezinswoning in gesloten bouwrijde langs de Mottestraat, afdeling 2 sectie F nr. 345R, volgens het ingediende plan en mits navolging van de hieronder opgelegde voorwaarden.

Voorwaarden en/of lasten:

- De stedenbouwkundige voorschriften bij het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan na te leven.
- De dakuitbouw aan de voorzijde wordt uit de vergunning gesloten; in de plaats hiervan dienen één of meerdere dakvlakvensters met een totale minimale oppervlakte van 3m² te worden voorzien.



- De nieuwe zijgeveldelen als volwaardige gevel op duurzame wijze af te werken in hetzelfde kleur- en materiaalgebruik als de voorgevel.
- De oprit en parkeerplaats in de voortuin aan te leggen in waterdoorlatende sporen. De sporen hebben elk een maximale breedte van 0,75m.

De ondervermelde verschuldigde bedragen zullen u eerstdaags worden gefactureerd door het lokaal bestuur Meise – afdeling Financiën.

Plaatsbeschrijving

Uiterlijk bij de melding van de aanvang der werken, wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving met fotoreportage van het openbaar domein dat grenst aan het bouwperceel waarop de omgevingsvergunning is afgeleverd, overgemaakt aan de gemeentelijke uitvoerende dienst via een bericht in het omgevingsloket. In geval deze gemeentelijke dienst beschadigingen vaststelt ten opzichte van de hogervermelde plaatsbeschrijving, zal de bouwheer integraal instaan voor de desbetreffende herstelling(en). Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt geacht dat het openbaar domein in onberispelijke staat was.

Waarborg openbaar domein

De natuurlijke of rechtspersoon aan wie de omgevingsvergunning is afgeleverd, dient vóór de aanvang van de uitvoering van de omgevingsvergunning een waarborg te storten ter garantie van de toestand van het openbaar domein dat grenst aan het bouwperceel waarop de omgevingsvergunning is afgeleverd.

Overeenkomstig het reglement aangaande de naleving van de keuring van de privéwaterafvoer en het toezicht op het openbaar domein, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019 wordt aan de vergunninghouder een waarborg opgelegd gelijk aan **500 euro**.

Keuring privéwaterafvoer

De privéwaterafvoer dient ingevolge toepassing van het besluit van 8 april 2011 van de Vlaamse Regering en latere wijzigingen te worden gekeurd door een erkend keurder.

De bouwheer vraagt de keuring aan bij een erkend vlario-keurder. Hij bezorgt het door de erkend keurder afgeleverd positief keuringsattest aan de gemeentelijke uitvoerende dienst. Een lijst van erkende keurders kan men terugvinden op de website www.vlario.be. Enkel vlario keuringsattesten worden aanvaard.

Waarborg keuring privéwaterafvoer

De natuurlijke of rechtspersoon aan wie de omgevingsvergunning is afgeleverd, dient vóór de aanvang van de uitvoering van de omgevingsvergunning een waarborg te storten ter naleving van de verplichte keuring van de privéwaterafvoer.

Het bedrag van de waarborg wordt vastgesteld volgens het reglement aangaande de naleving van de keuring van de privéwaterafvoer en het toezicht op het openbaar domein.

Overeenkomstig het gemeentelijk belastingsreglement op riool- en hemelwateraansluitingen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 16 december 2019 wordt aan de vergunninghouder een waarborg opgelegd voor de naleving van de keuring van de privéwaterafvoer en de aansluiting op de openbare riolering RWA/DWA gelijk aan het totaal bedrag van **600 euro**.

Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen

De bepalingen houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en Vlarem II dienen nageleefd te worden. De regenwaterput dient voorzien van een hydrofoor, waarop minstens een operationele toilet of wasmachine is aangesloten. Bijkomende aansluitingen voor de kraantjes voor kuiswater en buitenkranen zijn eveneens mogelijk. De installatie dient te gebeuren volgens een code van goede praktijk. Er mag geen rechtstreekse verbinding zijn tussen de leidingen voor regenwater en voor leidingwater. Bij de toegankelijke kraantjes voor regenwater dient duidelijk aangegeven te worden dat het geen drinkwater betreft, bij voorkeur via een pictogram. De overloop van de hemelwaterput wordt verplicht aangesloten op een infiltratievoorziening op eigen terrein.

Aansluiting op de openbare riolering

Bij nieuwbouw of herbouw is de bouwheer of de eigenaar van de woning verplicht het afvalwater en het hemelwater gescheiden af te voeren. Er dient een afzonderlijk onderzoeksputje voorzien te worden voor de afvalwaterafvoerleiding en voor de hemelwaterafvoerleiding op maximaal 1 meter van de rooilijn. De ligging en diepte van de te plaatsen onderzoeksputjes worden bepaald in samenspraak met de gemeentelijke diensten. Indien nodig dient de bouwheer of de eigenaar op eigen kosten een terugslagklep of pomp te plaatsen.

Hierbij dient een onuitwisbaar merkteken te worden aangebracht op de onderzoeksputjes om visueel een onderscheid te kunnen maken tussen het onderzoeksputje voor de afvalwaterafvoerleiding en dat voor de hemelwaterafvoerleiding.

De aansluitingen op de hoofdriolering en/of op de onderzoeksputjes of wachtbuizen worden gemaakt door de bevoegde dienst van de gemeente of door een door de gemeente aangestelde aannemer.

Het is de bouwheer, eigenaar of wie dan ook ten strengste verboden om eigenhandig inkappingen of boringen te verrichten in de openbare riolering of haar aanhorigheden om zelf aansluiting te realiseren. Dit zijn sluikaansluitingen.

Er kan slechts aangesloten worden op de openbare riolering nadat de eigenaar van de woning een conform keuringsverslag kan voorleggen en indien er voldaan is aan alle voorwaarden met betrekking tot het gescheiden rioleringsstelsel op het eigen perceel zoals opgelegd in de omgevingsvergunning.

Het is niet toegestaan de wachtleidingen te wijzigen, te verleggen, in te korten, te verlagen enz. Werken mogen slechts uitgevoerd worden binnen het private domein en het private afvoerstelsel dient aangepast te worden aan de bestaande wachtleidingen.

Belasting aansluiting op de openbare riolering

De belasting op de aansluiting op het openbaar riolerings- en grachtenstelsel valt ten laste van de aanvrager. Het gemeentebestuur bepaalt de bijdrage van de aanvrager via het belastingreglement op riool- en hemelwateraansluitingen, waarbij in geval van (gedeeltelijk) gescheiden stelsels, een onderscheid kan worden gemaakt tussen aansluitingen op de afvoerleiding voor afvalwater en aansluitingen op de afvoerleiding voor hemelwater en tussen hoofdaansluiting en bijkomende aansluitingen. Bij vastgestelde sluikaansluitingen vallen de kosten voor controle en de eventuele kosten van de nieuwe aansluiting, met inbegrip van de nodige herstellingen, volledig ten laste van de bouwheer of eigenaar op basis van het gemeentelijk retributiereglement voor de uitvoering van werken en/of logistieke ondersteuning voor derden door de gemeente.

Individuele voorbehandeling (septische put)

Indien er nog geen gescheiden riolering aanwezig is in de straat (collectief te optimaliseren buitengebied), moeten zowel het grijs afvalwater als het zwart afvalwater een individuele voorbehandeling ondergaan via een septische put.

Indien de openbare weg voorzien is van openbare riolering (centraal gebied en collectief geoptimaliseerd buitengebied), moet het zwart afvalwater, vooraleer te lozen in de openbare riolering, een individuele voorbehandeling ondergaan via een septische put.

Wanneer de openbare weg voorzien wordt van gescheiden openbare riolering, moet het grijs afvalwater afgekoppeld worden. Bij aanleg van een septische put in collectief te optimaliseren buitengebied dient de latere afkoppeling van het grijs afvalwater reeds voorzien te worden.

De septische put moet voorzien zijn van een CE-markering en voldoen aan volgende afmetingen (watervolume onder de overloop):

Enkel zwart afvalwater:

tot 5 inwoners: minimaal 2.000 liter;

bij meer dan 5 inwoners: 300 liter per inwoners-equivalent;

bij meer dan 10 inwoners: 225 liter per inwoners-equivalent.

Zwart en grijs afvalwater:

tot 5 inwoners: minimaal 3.000 liter;

bij meer dan 5 inwoners: 600 liter per inwoners-equivalent;

bij meer dan 10 inwoners: 450 liter per inwoners-equivalent.

Ontbrekende nutsvoorzieningen

De aanleg en/of versterking van de ontbrekende nutsvoorzieningen dient te gebeuren op kosten van de bouwheer.

Rookmelders

De installatie van optische rookmelders in de nieuwbouw, te verbouwen en/of te renoveren woning(en) is verplicht overeenkomstig het decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen. De rookmelders moeten uitgerust zijn met een verzegelde batterij met een minimum gegarandeerde levensduur van 10 jaar en erkend door een geaccrediteerd certificatieorganisme of door een equivalent Europees organisme. De bouwheer dient de installatie van de rookmelders te melden aan het college met het bijgevoegd formulier en dit onmiddellijk na de voltooiing van de werken en/of (her)ingebruikname van de woning.

Burgerlijke rechten

Deze vergunning doet uiteraard geen afbreuk aan de regels van het burgerlijk recht, die de verhouding tussen de twee burens regelt.

Erfdienstbaarheden

Bestaande erfdiensbaarheden dienen gerespecteerd te worden. Betwistingen omtrent erfdiensbaarheden zijn echter burgerrechtelijk en dienen desgevallend aanhangig gemaakt te worden bij het vredegerecht.

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

In opdracht

Caroline De Ridder
algemeen directeur

Gerda Van den Brande
burgemeester

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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 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 of drie 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.

§ 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 gedeeltes, 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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen

het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering. Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een 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.

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.

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.