

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN.

Projectnummer: OMV_2020033125
Intern nummer: T874-2-2020.2
Energieprestatiedossiernummer:

De aanvraag ingediend door Kris André Meulemans namens QUADRANT STUDIE - en LANDMEETBURO BVBA, werd per beveiligde zending verzonden op 10 maart 2020. Deze aanvraag werd ontvangen op 10 maart 2020. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 maart 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen in: 3060 Korbeek-Dijle, Kustersberg 8 en 10, afdeling 2 sectie B nr. 256E.

Het betreft een aanvraag tot **verkavelen van 2 loten**.

De aanvraag omvat:

- Aanvraag voor een nieuwe verkaveling

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende 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.

Zijn advies luidt als volgt:

Voorgeschiedenis

- Op 10 maart 2020 heeft Quadrant Studie- en landmeetbureau een omgevingsaanvraag ingediend voor het verkavelen van gronden van een perceel gelegen in 3060 Korbeek-Dijle, Kustersberg 8 en 10, sectie B nr 256 E.
- Op 20 maart 2020 werd bijkomende informatie gevraagd die werd ontvangen op 21 maart 2020.
- Op 30 maart 2020 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard.

Feiten en context

- Het goed is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Meergezinswoningen', definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 juni 2018. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.
- Het project is volgens het gewestplan Leuven gelegen in woongebied. 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 (artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Het project is gelegen langsheen de Kustersberg en de Nijvelsebaan en sluit aan bij het centrum van Korbeek-Dijle. Het project is georiënteerd naar de Kustersberg.
Het perceel helt af vanaf de Nijvelsebaan naar de Kustersberg, een talud scheidt het perceel van de gewestweg. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk residentiële bebouwing in verschillende verschijningsvormen.
Door de aanwezige bebouwing en de aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied bekend.
- Het project omvat het verkavelen van een perceel in 2 loten voor gesloten bebouwing.
Op de 2 loten wordt een gesloten bebouwing voorzien met maximaal 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend of plat dak. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt 14 m.
Achteraan het perceel wordt grondafstand gedaan van een zone gelegen langsheen de Nijvelsebaan.
- De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten is niet van toepassing op deze aanvraag.
- Watertoets
Op 30 april 2020 heeft de provinciale dienst waterlopen advies uitgebracht nl.:
"Wij verwijzen naar uw adviesaanvraag van 30 maart 2020 op naam van QUADRANT STUDIE- en LANDMEETBURO voor verkavelingsaanvraag. De aanvraag heeft betrekking op het perceel gelegen in de Kustersberg, Bertem, kadastraal gekend als afdeling 2, sectie B, nr. 256E.
Het voorwerp van de aanvraag omvat de uitvoering van volgende handelingen:
Verkavelen van een bestaande grond in 2 loten.
Overeenkomstig artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, wordt volgend wateradvies verstrekt.
Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt verzameld in de waterloop van tweede categorie. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag niet gelegen in een effectief en/of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, heeft het voorwerp van de aanvraag geen relevant effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen en/of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden.
Het voorwerp van de aanvraag kan bijgevolg als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.
Het voorwerp van de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.
Hemelwaterverordeningen
Niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013).

Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014), moet het hemelwater dat op een verharding terecht komt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

Algemene maatregelen

In toepassing van artikel 1.3. en 12/1.1. van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, zijn het plaatsen van gesloten afsluitingen en/of andere constructies en/of reliëfwijzigingen, met als doel de vermindering van de natuurlijke komberging in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zonder compensatiemaatregelen, verboden.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden."

- Bestemming volgens de rioleringsinfrastructuur zoneringsplannen
Het perceel ligt volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij in een collectief te optimaliseren buitengebied.

Juridische gronden

- Koninklijk besluit van 28 december 1972
Dit besluit bepaalt voor het Vlaamse gewest de algemene regelen voor de opmaak en tenuitvoerlegging van de door de minister voorlopig vastgestelde ontwerp-gewestplannen en van de door de Koning vastgestelde gewestplannen.
- Koninklijk besluit van 7 april 1977 - Gewestplan Leuven
Het project situeert zich in het gewestplan 'Leuven'.
- Artikel 6.2.2.3.1, §2 Vlarem II van 1 juni 1995
In collectief te optimaliseren buitengebied worden lozingsvoorwaarden opgelegd. Het afvalwater moet worden gezuiverd door middel van een individuele voorbehandelingsinstallatie conform de code van goede praktijk.
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen
Deze omzendbrief bevat nadere richtlijnen over de bestemmingen in de gewestplannen.
De omzendbrief is van toepassing op de aanvraag.
- Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integrale waterbeleid.
De vergunningverlenende overheid moet steeds de resultaten van de watertoets vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben. De vergunningverlenende overheid moet steeds hiermee rekening houden in haar uiteindelijke beslissing.
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009
Dit uitvoeringsbesluit regelt de adviesverlenende instanties.
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 8 mei 2009 artikel 1.1.4.
De ruimtelijke ordening is 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 worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

artikel 4.2.15.

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

§ 3. De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

Artikel 4.2.16.

§ 1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

§ 2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

artikel 4.2.17.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° de wijziging van het reliëf van de bodem;

3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie artikel 4.2.18.

De bepalingen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden worden niet opgeheven door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee ze onverenigbaar zijn, met behoud van de toepassing van artikel 84 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

- De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten.
Deze verordening is niet van toepassing op de aanvraag.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 6
Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning of meldingsakte een project dat bij of krachtens de decreten, vermeld in artikel 5, is onderworpen aan vergunningsplicht of meldingsplicht uitvoeren, exploiteren, verkavelen of een vergunnings- of meldingsplichtige verandering eraan te doen
Artikel 13
bepaalt waarop een vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing is.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen van 12 september 2014
De verordening bepaalt dat het hemelwater dat op een verharding terecht komt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem moet infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.
- Besluit van de Vlaamse regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, met als bijlage 1 de Vlaamse lijst en als bijlage 2 de provinciale lijst
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Dit besluit bevat de verdere uitwerking van de procedure en de nodige bijlagen.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 25 oktober 2016
betreffende het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

Adviezen

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 8 mei 2020 tot en met 6 juni 2020 openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Interne adviezen

Op 11 maart 2020 werd aan de dienst burgerzaken advies gevraagd voor de nieuwe huisnummering.

Externe adviezen

1. Op 1 april 2020 heeft De Watergroep een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht nl.:

"Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk. De kosten van de uitbreiding zijn ten laste van de opdrachtgever. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers. De aanvraag is gelegen binnen de beschermingszone van onze waterwinning te Korbeek-Dijle. Voor de voorwaarden aangaande werken binnen een beschermingszone verwijzen we naar het deeladvies van de afdeling Waterbronnen en Milieu."

2. Op 28 april 2020 heeft het Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N2530002 van 4.4 +98 tot 4.5 +16):

- o de rooilijn ligt op 9 meter volgens plan K 1286 (053-05)/ vigerende wegnormen.
- o Niets zal aan de rooilijn gelegen op 9 meter uit de bestaande as van de baan worden gewijzigd, zoals aangeduid op het rooilijnenplan K 1286 (053-05) en aangeduid in rode kleur op bijgevoegde schets.
- o Derhalve mag een constructie geen uitstek maken op de lijn gelegen op 9 meter uit de bestaande as van de baan N253.

OPMERKING:

Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat AWW op die locatie nog onteigeningen plant in het kader van herinrichting van de gewestweg N253, het bijgevoegde plan 1M3D8F G 000565 02 is een voorontwerp van onteigening uit een vorige studie van de herinrichting.

2. Toegang tot de gewestweg:

- o De toegang tot het perceel dient via de gemeenteweg 'Kosterberg' genomen te worden.

Besluit

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer GUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden."

3. Op 30 april 2020 heeft de provinciale dienst waterlopen een gunstig advies uitgebracht; zie watertoets.

Argumentatie

Deze beoordeling, als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, houdt rekening met de volgende criteria volgens artikel 4.3.1 van deze codex.

Functionele inpasbaarheid

Het ingediende project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Leuven. Het realiseren van twee bouwloten voor het oprichten van gesloten bebouwing is functioneel inpasbaar in de omgeving met hoofdzakelijke residentiële gebouwen.

Mobiliteitsimpact

De gevraagde verkaveling heeft door zijn beperkte omvang alleen impact op de onmiddellijke omgeving. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg', goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 oktober 2016, is van toepassing op de omgevingsaanvragen voor het bouwen van de woningen.

Schaal

Voor het gelijkvloers en de verdieping wordt een bouwdiepte van 14 m voorgesteld. Een dergelijke bouwdiepte op de verdieping zal een te grote hinder geven naar lichtinval voor de aanpalende panden. Daarom wordt de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 12 m.

De nieuwe woningen, opgetrokken volgens de verkavelingsvoorschriften, overstijgen de schaal van de omliggende woningen in de omgeving niet.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De oppervlaktes van de nieuwe loten bedragen respectievelijk 3,89 are en 3,04 are.

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden en de voorziene tuinzone is voldoende om het open en groene karakter te vrijwaren.

Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe woningen zullen passen in het straatbeeld.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Reliëf

Er worden beperkte reliëfwijzigingen voorzien ten behoeve van de inpassing van de woningen op het terrein.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden wordt de hinder in de omgeving beperkt tot het minimum.

Conclusie

Het voorgestelde project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Advies en voorwaarden

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt voor om de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

- De volledige uitrusting van de verkaveling is ten laste van de verkavelaar. Deze uitrusting omvat ten minste de kosten van de noodzakelijke rioleringswerken en de voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie door Fluvius.
- De voorgestelde verkavelingsvoorschriften qua bouwdiepte worden gewijzigd als volgt:
'de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12 m'
- De voorwaarden opgelegd in het advies van De Watergroep van 1 april 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 28 april 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de provinciale dienst waterlopen van 30 april 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- Aan deze en andere voorwaarden moet voorafgaand aan de opmaak van de verkavelingsakte voldaan worden. Het college maakt voorafgaand aan de opmaak van de verkavelingsakte door de notaris een attest op waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle in de verkaveling opgelegde lasten heeft voldaan (artikel 4.2.16 Vlaamse codex ruimtelijke ordening).

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende 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, sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivatie.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 juli 2020 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

Volgende stedenbouwkundige voorwaarden na te leven:

- De volledige uitrusting van de verkaveling is ten laste van de verkavelaar. Deze uitrusting omvat ten minste de kosten van de noodzakelijke rioleringswerken en de voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie door Fluvius.
- De voorgestelde verkavelingsvoorschriften qua bouwdiepte worden gewijzigd als volgt:
'de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12 m'
- De voorwaarden opgelegd in het advies van De Watergroep van 1 april 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 28 april 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de provinciale dienst waterlopen van 30 april 2020 moeten strikt worden nageleefd.
- Aan deze en andere voorwaarden moet voorafgaand aan de opmaak van de verkavelingsakte voldaan worden. Het college maakt voorafgaand aan de opmaak van de verkavelingsakte door de notaris een attest op waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle in de verkaveling opgelegde lasten heeft voldaan (artikel 4.2.16 Vlaamse codex ruimtelijke ordening).

~~(1) De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.~~

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

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

De 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 de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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

(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;

11

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 mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. 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.

Namens het college

Dirk Stoffelen
algemeen directeur

Tom Philips
waarnemend burgemeester

Afgeleverd op 17/08/2020

Dirk Stoffelen
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Dirk Stoffelen
(Signature)
Datum: 2020.08.17
17:36:31 +02'00'

Joel
Vander Elst
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Joel Vander Elst
(Signature)
Datum: 2020.08.17
19:06:01 +02'00'

Dirk Stoffelen
algemeen directeur

Joël Vander Elst
burgemeester

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.

Rekeningnummer van de provincie inzake de beroepsdossiervergoeding

- **IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB**
- Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.
- verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam indiener van het beroep".