

Ondertekend door Dominique Hayen (Signature)  
Datum: 2022.09.21 13:52:16 CEST  
Functie: Algemeen directeur

Hayen Dominique  
Algemeen directeur

Ondertekend door Kristof Mollu (Signature)  
Datum: 2022.09.21 14:58:29 CEST  
Functie: Burgemeester

Kristof Mollu  
Burgemeester

# OMGEVINGSVERGUNNING

## voor het verkavelen van gronden

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2022067010  
**Referentie gemeente:** OMV/V/2022/6  
**Projectnaam omgevingsloket:** Verkaveling Baaistraat Ransberg  
**Projectnaam gemeente:** het verkavelen van 1 lot voor open bebouwing afdeling 2 sectie A nr. 275B  
**Ligging:**  
**Contactpersoon:** Kathleen Claes

### BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Dirk Arnauts met als contactadres Zilveren-Helmenstraat 60A te 3545 Halen, werd ingediend op 10 mei 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 08 juni 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Baaistraat, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nr. 275B

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 1 lot voor open bebouwing.  
De aanvraag omvat: aanvraag voor een nieuwe verkaveling

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.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

## BESLUIT IN ZITTING VAN 19 SEPTEMBER 2022

1. De aanvraag ingediend door Dirk Arnauts met als contactadres Zilveren-Helmenstraat 60A te 3545 Halen, wordt voorwaardelijk vergund mits volgende voorwaarden:

Voorwaarden	Motivering
<p>Voorwaarden afgifte verkavelingsattest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De verkavelaar zorgt ervoor dat het in de verkaveling opgenomen lot kan aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. De ontvangst van betalingsattesten van Fluvius en de Watergroep is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest. Concrete formaliteiten voor de betaling daarvan zijn opgenomen in hun adviezen in bijlage.</li> <li>• De ontvangst van een afbakeningsplan voor het nieuwe perceel met vermelding van de referentie van de databank van de AAPD is een voorwaarde voor de afgifte van een verkoopbaarheidsattest.</li> <li>• Het verwijderen van de bomen op lot 1 en op min. 3m van de gemene perceelsgrens op lot 2 is een voorwaarde voor de afgifte van het verkavelingsattest.</li> <li>• Het bodemreliëf dient na het verwijderen van de bomen hersteld en geëgaliseerd te worden cfr. het bestaande terreinprofiel.</li> <li>• Lot 2: de aanplant van een haagstructuur overeenkomstig de aangepaste voorschriften voor lot 2.</li> </ul>	<p>VCRO art 4.2.15. § 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.</p> <p>Adviezen Fluvius &amp; De Watergroep</p> <p>Goede ruimtelijke ordening – hinderaspecten: We stellen voor dat de nieuwe percelen worden afgepaald alvorens verkoop, om latere discussies uit te sluiten.</p> <p>Goede ruimtelijke ordening – Ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen: Bouwrijp maken van het perceel en integratie van het perceel in de omgeving</p>
<p>In het afbakeningsplan dient het aangepaste verkavelingsplan ingetekend te worden. Dit verkavelingsplan dient de perceelsgrenzen tussen lot 1 en 2 alsook de max. bebouwbare oppervlakte correct weer te geven overeenkomstig de aanduidingen bij de vergunde plannenset alsook de aangepaste voorschriften. Dit verkavelingsplan dient toegevoegd te worden aan het dossier.</p>	<p>Een correct verkavelingsplan wordt afgeleverd om latere discussies over grenzen en bebouwbare oppervlakte uit te sluiten.</p>
<p>De voorschriften worden aangepast zodat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid in overeenstemming zijn met de standaardvoorschriften binnen de gemeente en de omgeving.</p> <p>Om de aanvraag te laten aansluiten op het landschappelijk agrarisch gebied en om de biodiversiteit te herstellen i.f.v. de bouw van een nieuwe woning, wordt de aanplant van</p>	<p>Goede ruimtelijke ordening</p>

<p>bomen en een haagstructuur opgelegd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de aangepaste voorschriften. De aangepaste voorschriften worden toegevoegd in bijlage en zijn ter vervanging van de aangeleverde voorschriften.</p>	
--	--

2. De aanvraag wordt vergund op basis van volgende motivering:

- Het project valt volledig in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bepalingen uit het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Het project is niet onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een IIOA.
- Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.  
Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 18 juni 2022 t.e.m. 17 juli 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.
- Het project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. Op basis van deze verkavelingsaanvraag kan men dus oordelen dat het schadelijke effect beperkt is en dat het project in die zin verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.
- Het project is niet strijdig met de decretale beoordelingsgronden.
- Het project is niet opgenomen in de bijlagen bij het MER-besluit.
- Het project bevindt zich niet in een SBZ. Er zijn geen indirecte effecten te verwachten.
- Het project bevindt zich niet in een beschermde of vastgestelde inventaris. Het is niet gelegen in erfgoedlandschap. De verkaveling is kleiner dan 3000m<sup>2</sup>. Er is dus geen archeologienota vereist.
- De regelgeving m.b.t. lichten en zichten wordt op basis van de stedenbouwkundige voorschriften normaal niet geschonden.
- Er zullen geen nieuwe scheidingsmuren tussen eigendommen moeten worden opgetrokken.
- Het voorgestelde verkavelingsontwerp is in overeenstemming met de bestemmingsplannen en is bijgevolg functioneel inpasbaar en planologisch aanvaardbaar in het bestemmingsgebied.
- De impact van één bijkomende eengezinswoning op de bestaande mobiliteitssituatie valt te verwaarlozen en is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
- Het bouwprofiel en het type zijn in overeenstemming met de bestaande woningen in de directe omgeving.
- De voorgestelde woningtypologie is in overeenstemming met de aard en het uitzicht van de woningen in de omgeving. De breedte van het nieuwe bouwkegel laat toe om een vrijstaande eengezinswoning op te richten, die in harmonie is met het landelijke en open karakter van de omgeving en die in overeenstemming is met de reeds aanwezige bebouwing in de buurt.
- De verkaveling vult het einde van het woonlint op en hypothekeert nergens de verkavelings- of bebouwingsmogelijkheden van de aanpalende eigendommen. De impact van voorliggende aanvraag op de hinderaspecten is in tijd beperkt tot de toekomstige bebouwingswerkzaamheden. Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten. De vergunningverlenende overheid kan er dan ook in alle redelijkheid van uitgaan dat het gezondheidsaspect voldoende onder controle is en het verlenen van deze omgevingsvergunning niet in de weg staat.
- Er zijn geen bezorgdheden m.b.t. de veiligheid.
- De bestaande, landelijke woonomgeving bestaat uit woningen opgericht in diverse stadia en in diverse architecturale stijlen. Mits het volgen van de aangepasten

voorschriften, zal het project zich integreren in deze bestaande omgeving.

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

**Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie**

**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.

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 inkenninstelling 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 12. § 1.** Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon is een dossiertaks verschuldigd in de volgende gevallen:

- 1° bij het indienen van een vergunningsaanvraag in eerste aanleg bij de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar;
- 2° bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering;
- 3° bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een verzoek tot bijstelling, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering.

De beroepsindieners, vermeld in artikel 53, 3° tot en met 6°, zijn geen dossiertaks verschuldigd.

§ 2. De dossiertaks bedraagt:

- 1° in het geval van een aanvraag, vermeld in paragraaf 1, 1°, die behandeld wordt overeenkomstig de gewone procedure: 500 euro;
- 2° in alle andere in paragraaf 1 bedoelde gevallen: 100 euro.

§ 3. De dossiertaks wordt gestort op de volgende rekening:

- 1° de rekening van de provincie, als het een beroep bij de deputatie betreft;
- 2° de rekening van het Omgevingsfonds, als het een aanvraag of beroep bij de Vlaamse Regering betreft.

§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen inzake de dossiertaks.

De dossiertaks is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:

- 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 beroepsindieners"

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

*Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:*

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek: 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.*