

Vragen naar: Tania Renard
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2023-0264-BEP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2022159677



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 29 juni 2023

BETREFT:

Het beroep 2023-0264-BEP-BS-01 ingediend door Lise Cremers, Broekstraat 4, 2220 Heist-op-den-Berg namens [REDACTED], aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Tremelo van 14 maart 2023, voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe vrijstaande ééngezinswoning, gelegen Nobelstraat 183, 3128 Tremelo.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2023-0264-BEP-BS-01 werd ingediend op 18 april 2023 en op 02 mei 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 14 maart 2023 de vergunning, om volgende redenen:

- met de sloop van de typerende langgevelhoeve zal een belangrijke bouwkundige en landschappelijke (erfgoed)waarde verloren gaan;
- de woning is in voldoende staat om gerenoveerd te worden. Daarnaast zijn er mogelijkheden tot uitbreiding van de hoeve zonder dat dit de erfgoedwaarden aantast;
- de schaal (hoge kroonlijst en nokhoogte) van de nieuwbouwwoning past niet in de omgeving;
- het bouwen van een nieuwbouwwoning op deze locatie zal het zicht op de omgeving en het landschap drastisch wijzigen.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed ligt net buiten de residentiële woonwijk in het noorden van de gemeente Tremelo en tevens aan het uiteinde van een zijtak van de Nobelstraat, in het open binnengebied tussen de Nobelstraat en de Bonten Osstraat. De onmiddellijke omgeving bestaat uit enkele verspreide eengezinswoningen te midden van weilanden en kleine akkers die begrensd worden door de lintbebouwing langs de twee omliggende straten. Het perceel heeft een oppervlakte van 58,98 are en is circa 55 meter breed aan de straatzijde en circa 120 m diep.

Langs de noordelijke perceelsgrens loopt een losweg naar de Bonten Osstraat en een gracht. Ten westen van het perceel ligt de site van het ontmoetingscentrum Siddartha. Deze site omvat een authentieke vastgestelde hoeve langs de Bonten Osstraat. Ten noorden staan drie vrijstaande eengezinswoningen met een of anderhalve bouwlaag langs dezelfde zijtak.

Op het perceel staat een vrijstaande langgevelhoeve bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,17 m en de nokhoogte 6,00 m vanop het maaiveld. De hoeve staat op korte afstand van de straat en de noordelijke perceelsgrens. Achteraan en rechts werden aan het lange hoofdvolume, dat dwars op de straat staat, enkele lage aanbouwen gemaakt met een lessenaarsdak. Naast een beperkte huiskavel is de overige oppervlakte van het perceel grasland.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de sloop van de hoeve en het oprichten van een nieuwe eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

De nieuwe woning wordt ingeplant op ongeveer dezelfde plaats, het grondvlak heeft 75% overlapping, maar iets verder van de perceelgrenzen. Het hoofdvolume wordt op circa 10 m van de weg ingeplant en op 4,00 m van de noordelijke perceelsgrens. De woning is 12,00 m breed en 8,00 m diep en heeft een kroonlijsthoogte van 6,00 m en een nokhoogte van 9,49 m gemeten vanop het maaiveld. Rechts voor het hoofdvolume wordt een kleinere aanbouw geplaatst op circa 6 m van de weg en 3,00 m van de noordelijke perceelsgrens, dat dienst zal doen als garage. De aanbouw is 6,50 m breed en 4,64 m diep en heeft een kroonlijsthoogte van 3,20 m en nokhoogte van 5,19 m.

Op de gelijkvloerse verdieping komt links van de garage de inkom met traphal en toilet. Rechts vormt een berging de verbinding tussen de garage en de keuken. De open leefruimte is L-vormig met de zithoek aan de straatzijde en de eetruimte en keuken achteraan. De eerste verdieping omvat vier slaapkamers en een ruime badkamer. Boven de garage is een kleine zolderbergruimte, enkel bereikbaar via een luik in de garage. Onder het dak van de hoofdbouw is er een grote zolder opgedeeld in twee ruimtes en bereikbaar via een vaste trap.

Aan de voorzijde van de woning wordt een oprit voorzien in klinkers van 52,00 m² die toegang geeft tot de garage en de woning. Langs de achtergevel wordt een terras aangelegd van 38,00 m². Verder worden nog twee paden langs de linker zijgevel en de garage aangelegd in kiezels. De gevels worden uitgevoerd in crèmekleurige gevelsteen en de daken in roodbruine gegolfde dakpannen. Het schrijnwerk wordt deels in grijskleurig pvc en deels in grijs/blauw houten schrijnwerk voorzien.

5. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

6. Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Tremelo	31 mei 2023	ongunstig
Departement Landbouw en Visserij	16 mei 2023	gunstig met voorwaarden
Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed	9 mei 2023	geen advies
Onroerend Erfgoed	8 mei 2023	geen advies

7. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Lise Cremers	indiener

Gehoord in vergadering van 29 juni 2023:

- voor de beroepsindiener: [REDACTED] digitaal); Roel Grant (digitaal);
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe. Men was verbaasd door de beslissing van de gemeente en van het voorliggend advies. Bij voorafgaande besprekingen met de gemeente is niet gemeld dat de woning op de lijst van Winar stond. Het onroerend erfgoedkarakter geeft een dubbel gevoel. Onroerend Erfgoed zelf heeft geen advies gegeven. De lijst van Winar is niet raadpleegbaar. De ligging van de woning wordt geduid op Streetview. De hoeve is niet zichtbaar vanop de hoofdbaan. De andere drie woningen vormen er geen geheel mee en zijn divers. Bij de linker woning is wel sprake van 2 volwaardige bouwlagen. De woning ligt helemaal aan het einde van de straat. Het beeldbepalend karakter is beperkt want amper zichtbaar. De burens hebben geen bezwaar ingediend. Het is vreemd dat wordt verhinderd dat er iets nuttig mee gedaan wordt. Dat is niet mogelijk, zoals blijkt uit de bijgebrachte documenten in het beroep. De muur is op verschillende plaatsen aan het rotten. Door het vochtprobleem moet de vloer, die onder het maaiveld ligt, opgehoogd worden. De woning zal moeten uitgebreid worden om er een bruikbare woning van te maken, waarschijnlijk ook in de hoogte. Van het beeldbepalend karakter zal niet veel overblijven. De voorwaarde met betrekking tot het waterdoorlatend karakter van de oprit kan aanvaard worden. Rondom zijn er wel allemaal weiden, wat het waterdoorlatend karakter minder belangrijk maakt. Er zijn geen bouwbeperkingen. Renovatie en aanbouwen zijn onbetaalbaar. Ook het rechte trekken van de EPC-norm zal zeer veel geld kosten.

8. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 15 juni 2023 met kenmerk: 2023-0264-BEP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 126,82 m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 2.500 l en een totale infiltratieoppervlakte van 7,07 m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. De aanvrager stelt dat de oprit naar de garage en de toegang tot de woning kan afwateren naast de verharding in de omliggende tuinzone. De vrije omtrek van de oprit die grenst aan groen is onvoldoende om volledig te infiltreren naast de verharding.

De oprit dient in waterdoorlatende materialen of klinkers met een open voeg voorzien te worden. Het terras achteraan watert eveneens af naar de omliggende tuinzone. Hier is de oppervlakte beperkt en is er wel voldoende omtrek omgeven door groen. Het terras houdt ruim voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, hierdoor kan het afvloeiend hemelwater infiltreren op eigen terrein. De aanvraag voldoet voorlopig niet helemaal aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

b) Planologische toets

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen hier enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, of verblijfgelegenheid (voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt) aanwezig zijn, en para-agrarische bedrijven. De voorliggende aanvraag voor de nieuwbouw van een eengezinswoning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

De aanvraag handelt over een zonevremde woning, waarvoor artikelen 4.4.10 en volgende uit de VCRO in verband met basisrechten van zonevremde constructies van toepassing kunnen zijn. De bestaande woning voldoet aan de basisvoorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO; ze werd gebouwd voor 29 maart 1962 en bijgevolg vergund geacht en is niet verkrot. Artikel 4.4.13 stelt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevremde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten. De nieuwe woning heeft een bouwvolume van minder dan 1000 m³ en wordt voor 75% op dezelfde plaats herbouwd. Voor de beoordeling van de aanvraag blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort gelden.

Voor de aanleg van verhardingen kan beroep gedaan worden op het vrijstellingenbesluit. De aanleg van het terras voldoet hieraan. Ook de verhardingen in de voortuin vallen onder het vrijstellingenbesluit als strikt noodzakelijke toegang en oprit naar het gebouw. Mits het voorzien van waterdoorlatende materialen kan deze aanvaard worden.

c) Erfgoed-/archeologietoets

Tremelo is een erkende onroerenderfgoedgemeente. WinAr is de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED) die het bouwkundig, landschappelijk en archeologisch patrimonium beheert van verschillende gemeentes waaronder Tremelo. De woning werd opgenomen op de wetenschappelijke inventaris van de intergemeentelijke erfgoedlijst WinAr. Deze lijst werd opgesteld om het beeldbepalende erfgoed in de gemeente te beschermen. De IOED bracht naar aanleiding van voorliggende aanvraag een ongunstig advies uit.

De bestaande hoeve betreft een evenwichtige langgevelhoeve van zeven traveeën en een bouwlaag onder een zadeldak. Er zijn geen ingrepen gebeurd die het oorspronkelijke uitzicht hard hebben aangetast. Het schrijnwerk en de poort zijn nog origineel. In het algemeen is het geheel nog goed bewaard. De bouwdatum is niet bekend maar op basis van stijlkenmerken en historische kaarten is deze in het interbellum te dateren. Op basis van de in het bouwdoossier bijgeleverde foto's stelt de IOED dat de bouwfysische toestand voldoende goed is om renovatie mogelijk te maken. Er is op sommige plaatsen wel waterschade die op korte termijn moet worden aangepakt. De typologie van langgevelhoeve is typisch voor de Kempen, waarvan Tremelo een zuidelijke uitloper vormt. Dit type hoeve is een doorvertaling van de streekeigen architectuur uit de vorige eeuwen naar een interpretatie uit het interbellum, gebruikmakend van de decoratieve elementen uit die tijd. Dit type hoeve bepaalt zo mee het uitzicht, de beeldkwaliteit, beleving, dorpse karakter en identiteit van de gemeente.

De sloop van de hoeve wordt ongunstig beoordeeld. De woning heeft een beeldbepalend karakter voor de gemeente. Samen met de andere hoeves in de ruime omgeving bepaalt deze mee het uitzicht en de identiteit van Tremelo.

Het slopen van dit gebouw zou dan ook een verlies van beeldkwaliteit betekenen voor de gemeente in het algemeen en van de onmiddellijke omgeving van de hoeve in het bijzonder. De woning is in voldoende staat om gerenoveerd te worden. Daarnaast zijn er mogelijkheden tot uitbreiding van de hoeve zonder dat dit de erfgoedwaarden aantast, bijvoorbeeld door een nieuwbouwdeel in het verlengde of parallel met de bestaande woning.

Er wordt aangesloten bij het advies. Het betreft hier een zonevreemde hoeve in agrarisch gebied die een grote beeldwaarde heeft voor de omgeving. De schaal en hoogte van de hoeve is afgestemd op de omgeving. De hoeve ligt iets afgelegen en omgeven door velden waardoor ze steeds zichtbaar is in het straatbeeld en vanuit de verschillende woningen die langs de straten rondom het binnengebied liggen. Het betreft een typologische duidelijk afleesbare langgevelhoeve die goed bewaard is. Indien deze vervangen wordt door een nieuwe opmerkelijk hogere woning zal dit een grote impact hebben op de omgeving. De argumenten die worden aangehaald in het beroepschrift om de woning te slopen zijn onvoldoende overtuigend om over te gaan tot de sloop en herbouw van deze zonevreemde woning. De piste om de hoeve deels op te nemen als woning, waarbij de twee lage verdiepingen omgevormd worden tot een volwaardige gelijkvloerse verdieping en mits het toevoegen van een volledig nieuwbouwdeel is niet onderzocht. Een sober nieuwbouwdeel heeft slechts een beperkte invloed op de erfgoedwaarden van de hoeve. Twee volwaardige verdiepingen proberen te creëren is geen goede oplossing. De site en de erfgoedwaarden vragen voor een sober archetype volume dat laag blijft en waar vooral de lengte wordt geaccentueerd.

Naar aanleiding van de hoorzitting werd contact opgenomen met Winar. De inventarislijst van Onroerend Erfgoed staat niet gepubliceerd op de website van Winar of de gemeente. Deze werd wel toegevoegd bij de gemeenteraadsbeslissing waarin de lijst werd aangenomen. Uit verder contact met de gemeentelijke diensten blijkt dat de eventuele opname op de lijst van Winar normaal gezien wordt besproken op vooroverleggen. Na nazicht in de verslagen van de vooroverleggen blijkt dat er in dit dossier geen vooroverleg geweest is. Mogelijk werden er telefonisch inlichtingen gegeven.

d) Inpassing in de omgeving

Naast de ongunstig beoordeelde sloop van de hoeve kan de ruimtelijke inpassing van de voorgestelde nieuwbouwwoning niet positief beoordeeld worden. De andere woningen langs deze zijtak van de Nobelstraat hebben allemaal een beperkt gabarit van maximum anderhalve bouwlaag. Deze woningen staan midden in het open landschap en zijn zichtbaar vanop een grote afstand, net als de bestaande hoeve. Ook de meest recente woning beschikt over een bescheiden gabarit van één bouwlaag met een houten afgeschuind dakvolume en komt niet hoger dan de naastliggende oudere woning met anderhalve bouwlaag en een hellend dak. De voorgestelde woning heeft twee bouwlagen met een dakvolume. Dit komt niet voor in de onmiddellijke omgeving. De nieuwe kroonlijsthoogte komt ter hoogte van de nok van de bestaande hoeve. De nieuwe nokhoogte komt 3,49 m hoger dan de bestaande en zal een stuk hoger liggen dan de andere woningen in de straat. De nieuwe woning is qua hoogte niet afgestemd op de onmiddellijke omgeving. Dit effect wordt nog versterkt doordat de woning afgelegen ligt en vanop grote afstand zichtbaar is.

In het beroepschrift worden een aantal voorbeelden van een gabarit met twee bouwlagen en hellend dak aangehaald. Het gaat hier echter over afzonderlijke gevallen die zich in de woonlinten langs de omliggende straten bevinden. Deze woningen staan tussen andere woningen en bepalen niet mee het straatbeeld in de zijtak van de Nobelstraat en van het open gebied waar het betrokken goed gelegen is. Het gabarit van de voorgestelde woning vormt een schaalbreuk met de naastgelegen woningen en past zich onvoldoende in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de sloop van de typologisch afleesbare hoeve zorgt voor een verlies van beeldkwaliteit in de gemeente en het open agrarische binnengebied;
- het vervangen van de hoeve door een merkkelijk hogere nieuwbouwwoning zal een ongunstige impact hebben op de onmiddellijke omgeving;
- het gabarit van de voorgestelde woning vormt een schaalbreuk met de naastgelegen woningen en past zich niet in deze omgeving.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Lise Cremers, Broekstraat 4, 2220 Heist-op-den-Berg namens [REDACTED] aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Tremelo van 14 maart 2023;
2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door [REDACTED], Nobelstraat 183, 3128 Tremelo inzake het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe vrijstaande ééngezinswoning, gelegen Nobelstraat 183,3128 Tremelo, kadastraal bekend: Tremelo: afdeling 2, sectie A, nummers 117f2, 117g2 (capakey: 24006A0117/00F002, 24006A0117/00G002) te weigeren.

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

1. Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 99

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na 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.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 101

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 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.

2. Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 9 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 45 dagen na:

- de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing voor de overige gevallen.

Uittreksel uit het decreet

Art. 105.

§ 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktename of de niet-aktename van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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..

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:*

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. *Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.*

Uittreksel uit het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 3. *Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.*

Art. 13. *Het beroep of bezwaar wordt bij verzoekschrift ingediend.*

Art. 14. *Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.*

Art. 15. *Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:*

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. *De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:*

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Art. 58. *Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.*

Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 21. Rolrecht (samengevat)

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Betaal het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website:

<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, via e-mail : info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be

Namens de deputatie,