



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 19.01.2026.

AANWEZIG: Tom Simaey, burgemeester-voorzitter;
Florian Vande Walle, Katelijn Moerman, Christina Behaeghe, schepenen,
Katrien Blommaert, algemeen directeur.

VERHINDERD:

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

Aanvrager: Martens Tom, in opdracht van TOPOMAR, Lepelstraat 77A, 9660 Brakel
Aard van de werken: een verkaveling in 2 loten voor het oprichten van 1 open ééngezinswoning
Dossiernummer van de gemeente: 24/2025
EPB nr: 45062-G-OMG_2025118101

HET COLLEGE,

De aanvraag ingediend door Martens Tom, in opdracht van TOPOMAR, Lepelstraat 77A, 9660 Brakel werd digitaal via het omgevingsloket ingediend op 02.10.2025. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10.10.2025.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel gelegen te Horebeke, Korsele zn, afdeling 1, Sectie A nr 579K.

Het betreft een aanvraag tot een verkaveling in 2 loten voor het oprichten van 1 open ééngezinswoning.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan + bijhorende voorschriften:

De aanvraag heeft betrekking op een terrein dat volgens het gewestplan Oudenaarde (KB 24.02.1977) gelegen is in een woongebied met landelijk karakter en het achterste deel van het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 4.1 & 4.6.1 en art. 5.1.0. & 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften luiden als volgt:

“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.” De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor

intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Voorschriften die volgen uit gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

2. Historiek

Dossier 41/2023 - OMV2023156747: het dossier is ingetrokken.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorwerp van de aanvraag:

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel weiland.

Op het perceel zal bijkomend 1 lot gecreëerd worden voor een ééngesinswoning. De nieuwe woning heeft een typologie voor open bebouwing met afmetingen conform de huidige normen en gebruiken. Het lot 1 zal zijn uitweg vinden via Korsele. Het lot 2 blijft behouden als weiland en wordt uitgesloten in deze verkavelingsaanvraag. Lot 2 wordt verder gebruikt door de eigenaar te Korsele 28.

Lot 1 krijgt een oppervlakte van 842m², lot 2 een oppervlakte van 4.567m². De voorschriften worden opgenomen in het besluit.

Lot 2 ligt achteraan langs buurtweg/chemin nr 40. De buurtweg heeft een breedte van 3m. Tussen Korsele 28 en 26 is de sentier/voetweg nr 30, die aansluit op buurtweg/chemin nr 40, afgeschaft.

Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed

Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. Het perceel ligt in beschermd dorpsgezicht “Wijk Corseele”.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een bouwlint van hoofdzakelijk open bebouwingen met tuin die van diverse omvang zijn. Achterliggend zijn het voornamelijk akkers en weilanden. Er is een halte van het openbaar vervoer (belbus) op ca. 160m van het projectgebied gelegen langs Korsele. Het treinstation van Sint-Denijs-Boekel bevindt zich op ca. 3 km van het projectgebied.

Beschrijving van de bestaande toestand van het goed

Het perceel is onbebouwd en wordt gebruikt als weiland.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 15.10.2025 tot 14.11.2025.

5. Adviezen

Er is op 10.10.2025 advies gevraagd aan Fluvius, Fluxys, agentschap Onroerend Erfgoed, Farys, Proximus en Wyre.

6. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

In deze aanvraag wenst men het perceel op te delen in 2 loten. De ruimtelijke ordening laat een verdeling in 2 loten toe. Het beschermd dorpsgezicht wordt niet aangetast door het inpassen van een bijkomende woning in het woonlint. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd, mits opvolging van de opgenomen voorwaarden.

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

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

a) Planologische toets

Zie punt 1) Stedenbouwkundige basisgegevens.

b) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat Korsele voldoende uitgerust is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het Gecodificeerd Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 15/06/2018 (voorheen bepaald in het decreet Integraal Waterbeleid van 18/07/2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19/07/2013) 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 voorliggend project krijgt volgens het overstromingsrapport een perceelscore B. Dit betekent dat er een kleine kans op overstroming klimaatverandering gemodelleerd is. Het perceel ligt niet in signaalgebied, niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied. Het perceel ligt niet in een risicozone voor overstromingen volgens de "kaartafdruk risicozones overstromingen mbt de natuurrampenverzekering".

Volgens de zoneringsplannen ligt het perceel in collectief geoptimaliseerd gebied. Aansluiten op de riolering is verplicht. De plaatsing van een septische put is verplicht. Er dient enkel zwart/faecaal afvalwater te worden opgevangen en de inhoud bedraagt minimaal 2.000 liter.

Door de toekomstige toename van de bebouwde en verharde oppervlakte (woningen en eventuele toegangen) zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden.

Er moet bij de hieropvolgende aanvraag van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor het bouwen van een woning voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen dd. 5 juli 2013, en latere wijzigingen.

d) Hemelwaterverordening

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013. Dit besluit is van toepassing op:

- 1° het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m²;*
- 2° het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m²;*
- 3° het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde;*
- 4° verkavelingsaanvragen als vermeld in artikel 4.2.15, § 1 van de VCRO waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis.*

De hemelwaterverordening is niet van toepassing voor de aanvraag.

Bij de eigenlijke omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van de woning(en) zal worden gecontroleerd of aan de verordening voldaan wordt.

e) M.e.r.-screening

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport).

Het voorgenomen project komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het project-MER-besluit, nl. onder rubriek 10b (stadsontwikkelingsprojecten). Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Het betreft een project met volgende kenmerken:

“De aanvraag omvat het verkavelen van 1 onbebouwd perceel. De aanvraag is gelegen langs de uitgeruste weg Korsele. Er worden 2 loten gecreëerd waarvan 1 lot uitgesloten wordt en weide blijft. Het andere lot dient voor het oprichten van 1 open ééngezinswoning.”

Mobiliteit

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijven. De verplaatsingen zullen voornamelijk tijdens de ochtend- en avondspits plaatsvinden. Het betreft slechts 1 bijkomende ééngezinswoning.

Geluid en trillingen

Er worden geen negatieve effecten verwacht inzake de disciplines geluid & trillingen. Enkel tijdens de werkzaamheden zal er hinder zijn van de werfmachines. De aannemer zal gevraagd worden zo veel mogelijk werkmethode te gebruiken die de blootstelling aan lawaai (80dB) niet overschrijdt en indien dit onvermijdelijk is de nodige beschermingsmaatregelen te nemen. Deze werkzaamheden zijn beperkt in de tijd.

Biodiversiteit

Er worden geen negatieve effecten verwacht inzake de discipline biodiversiteit. Het aanvraagterrein is niet opgenomen in Natura 2000 en sluit niet aan bij een speciale beschermingszone (Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied). Het aanvraagterrein is niet gelegen in een VEN- of IVON gebied. Er zullen geen stikstofemissies vrijkomen en het project valt niet onder het toepassingsgebied van de beoordelingskaders van het decreet over de programmatische aanpak stikstof. Er dient geen passende beoordeling te worden uitgevoerd. De stikstofemissie wordt verder besproken.

Onroerend Erfgoed

Er worden geen negatieve effecten verwacht inzake de discipline onroerend erfgoed. Het projectgebied valt binnen het beschermde dorpsgezicht ‘Wijk Corseele’, intrinsiek van 13-10-1986 tot heden. De bescherming omvat de percelen palende aan de straat Korsele, Koning Willemdreef en een deel van de Abraham Hansstraat. De wijk Corseele is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. De wijk, als enige Protestantse gemeenschap van het land, die sedert 1554 tot op heden ononderbroken heeft bestaan. De historische waarde van dit beschermd dorpsgezicht blijkt ook uit het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed. De verkavelingsvoorschriften binnen deze aanvraag volgen daarom dit advies. Door het volgen van de verkavelingsvoorschriften zal de toekomstige woning passen binnen het beschermde dorpsgezicht en volledig integreren in de omgeving.

Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

f) Natuurtoets

Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (dd 21.10.1997):

Artikel 14: iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of te herstellen.

Artikel 16. § 1: de vergunningverlenende overheid zorgt ervoor door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning of toestemming dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen vermijdbare schade veroorzaakt wordt aan de natuur.

g) Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel ligt in beschermd dorpsgezicht “Wijk Corseele”.

De te verkavelen oppervlakte bedraagt minder dan 3.000m² waardoor een archeologienota niet is vereist. Lot 1 heeft een oppervlakte van 842m². Lot 2 is uitgesloten.

Achter lot 2 bevindt zich buurtweg/chemin nr 40. De buurtweg heeft een breedte van 3m. De aanvraag verandert niets aan de buurtweg/chemin nr 40.

h) Stikstofimpact

De impactscoretool werd op 1 maart 2024 bijgewerkt naar aanleiding van de inwerkingtreding van het Stikstofdecreet. De herziene impactscoretool maakt gebruik van de recentste modellen en databronnen zoals vermeld in artikel 3 van het Stikstofdecreet.

Voor omgevingsvergunningaanvragen waarover beslist moet worden in overeenstemming met de bepalingen van het Stikstofdecreet, moet de impactscore berekend zijn op de wijze bepaald in het Stikstofdecreet. De berekening van de impactscore moet daarvoor gebeuren met deze nieuwe versie van de impactscoretool.

Art. 2, 41° van het Stikstofdecreet: een vergunningsplichtig project dat geen verkeersdragend infrastructuurproject is en dat stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen veroorzaakt, of de wijziging van een dergelijk project.

Art. 2, 40°: vergunningsplichtig verkeersdragend infrastructuurproject: een vergunningsplichtig project met als hoofddoel de mobiliteit wijzigen, waarbij verkeersdragende infrastructuur wordt aangelegd of gewijzigd, waarbij de capaciteit van het verkeer door de wijziging wordt verhoogd.

De exacte stikstofscores is berekend door de aanvrager.

Het project betreft het verkavelen van een perceel voor 1 kavel voor ééngezinswoningen. Voorliggende project betreft 2 scenario's die gescheiden zijn in de tijd. De eerste berekening heeft betrekking op de aanlegfase waarvoor rekening wordt gehouden met puntbronnen en de verkeersgeneratie met betrekking tot deze fase. Een tweede berekening betreft de exploitatiefase en beschrijft de dagdagelijkse mobiliteitsimpact die zal gegenereerd worden na de aanlegfase. Om de aanleg van eenvoudige projecten te beoordelen in het kader van het Stikstofdecreet, werd door VITO een studie opgemaakt 'Emissies in de aanlegfase en de minimis-normen: een analytische benadering' (VITO-rapport 2024/EI/R/3206). In het rapport wordt een methode voorgesteld om op basis van een eenvoudig rekenblad de emissies van stationaire bronnen in de aanlegfase te bepalen. De aanlegfase (in functie van de bouw van de woning) zal naar schatting een 6-tal maanden tot een jaar duren. In het rekenblad werd een worst-case berekening ingevuld. Op basis van deze berekening wordt een totale NOx-emissie van de puntbronnen bekomen van 172,44 kg NOx/jaar (zie bijlages achteraan). Uit tabel 1 van de VITO-studie kan op basis van de afstand en de KDW waarde nagegaan worden bij welke emissie van de puntbronnen (in kg NOx/jaar) er geen overschrijding optreedt van de 1%-minimisdrempel voor een habitatgebied. Het dichtstbijzijnde SBZ is 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen' en is gelegen op 2.782 meter. In dit gebied komen verschillende Habitats voor met KDW waarde: - 9120-9190 Atlantische zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei - Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met Quercus robur : KDW 20 - 15 kg N/ha.j - 9130 Beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum, subtype Atlantisch neutrofiel beukenbos : KDW 20 kg N/ha.j - 91E0 Bossen op alluviale grond met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) : KDW 26 kg N/ha.j.

Op basis van een afstand van 2.000m en een KDW van 15 kg N/ha/jaar wordt bij een emissie van minder dan 18.393 kg NOx/jaar de 1%-minimisdrempel niet overschreden.

Echter nemen we (zoals omschreven in de praktische wegwijzer stikstofdepositie) een KDW van 6 kg N/ha/jaar in rekening (worst-case aanname). Op een afstand van 2.000m komt dit neer op een emissie van minder dan 7.356 kg NOx/jaar om de 1%-minimisdrempel niet te overschrijden. De NOx-emissies van de puntbronnen zal naar schatting 172,44 kg NOx/jaar bedragen. Dit bedraagt 2,34% van de 'beschikbare' capaciteit. Daarnaast dient ook gekeken te worden naar de emissies van het verkeer tijdens de aanlegfase. Hiervoor kan beroep gedaan worden op de recente VITO-studie: 'Voertuigemissies en de minimisnormen, een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195). Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen van het VITO-rapport blijven kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1%-minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is. Voor het werfverkeer kan gebruik gemaakt worden van tabel 4 (zware voertuigen) van de VITO studie. De werffase zal een 6-tal maanden tot een jaar duren (240 werkdagen), per dag zullen er gemiddeld een 14-tal voertuigbewegingen zijn. Dit betreft een worst-case inschatting → 3.360 voertuigbewegingen. Op basis van een afstand van 2.000m en een KDW van 15 kg N/ha/jaar bedraagt het maximaal aantal voertuigbewegingen, waarbij met zekerheid gesteld kan worden dat de 1%- minimisdrempel niet overschreden wordt, 1.917.000 bewegingen.

We nemen terug een KDW van 6 kg N/ha/jaar. Op een afstand van 2.000m kunnen 1.248.000 vervoersbewegingen in rekening gebracht worden om de 1%-drempel niet te overschrijden. Het aantal vervoersbewegingen tijdens de aanlegfase wordt geschat op 3.360 en bedraagt hiermee 0,27% van de 'beschikbare' capaciteit. Beide tabellen (tabel 1 voor de puntbronnen en tabel 4 voor het verkeer-zware voertuigen) kunnen gecombineerd worden onder volgende voorwaarden:

- De emissies van het project in de aanlegfase bedraagt een % van de cijfers (<100%) uit tabel 1 van de VITO-studie omtrent de aanlegfase, EN
- Het aantal voertuigen van het project, voor zware voertuigen, bedraagt een % van de cijfers (<100%) uit tabel 4 van de VITO-studie omtrent verkeer, EN
- De som van bovenstaande % is niet groter dan 100%.

Aangezien het percentage voor de puntbronnen 2,34% en het percentage voor de mobiliteit 0,27% bedraagt, is aan bovenstaande voorwaarden voldaan. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de impactscore van het project (aanlegfase) minder dan 1% zal bedragen en de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is voor voorliggende project.

Na de realisatie van het project zal er ook verkeer gegenereerd worden. Aangezien de stikstofemissies veroorzaakt in de aanlegfase niet overlappen in tijd kan voor elke fase een aparte impactscore opgesteld worden. Het aantal verplaatsingen wordt ingeschat op ongeveer 2.920 vervoersbewegingen per jaar per kavel (4 personen x 2 vervoersbewegingen/persoon x 365 dagen/jaar). Binnen deze verkaveling van 1 lot komt dit op 2.920 vervoersbewegingen/jaar. Hiervoor kan getoetst worden aan tabel 3 van de VITO-studie. Op basis van een afstand van 2.000m en een KDW van 15 kg N/ha/jaar bedraagt het maximaal aantal voertuigbewegingen waarbij met zekerheid gesteld kan worden dat de 1%-minimisdrempel niet overschreden wordt 14.103.000 bewegingen.

Op een afstand van 2.000m en KDW 6 kg N/ha/jaar kunnen tot 9.181.000 vervoersbewegingen/jaar plaatsvinden om de 1%-drempel niet te overschrijden. Het aantal vervoersbewegingen zal ongeveer 2.920 bedragen wat ruim lager ligt dan de 'beschikbare' capaciteit. Aangezien het aantal bewegingen slechts een fractie bedraagt van het aandeel waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-minimisdrempel volgens bovenstaande tabel kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% zal bedragen en de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is voor voorliggende project. Aangezien voorliggend project de worst-case benadering niet overschrijdt, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% zal bedragen en de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is voor voorliggende project.

Gelet op bovenstaande wordt geen aanzienlijk effect op de biodiversiteit verwacht. Het betreft geen vergunningsplichtig verkeersgenererend project waarvan de 1%-drempel overschreden is.

i) Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

j) Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

k) Milieuaspecten

Niet van toepassing.

l) Goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

De bestemming van het perceel staat in functie van residentieel wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebied. De verkaveling in 2 loten, waarvan lot 2 is uitgesloten, is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

De verkaveling ligt langs een bouwlint te Korsele. Eén bijkomende woning zal een beperkte invloed hebben op de mobiliteit. Echter naar parkeren toe kan er een probleem optreden. Parkeren dient te gebeuren op het eigen terrein. Daarom moeten er 2 parkeerplaatsen bij de woning voorzien worden.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag past in de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het perceel met een oppervlakte van 5.409m² laat een opdeling in 2 loten toe. Lot 1 heeft een oppervlakte van 842m², een diepte van +/- 49m en een breedte van +/-16m. Lot 2 ligt voornamelijk achter lot 1 en heeft een oppervlakte van 4.567m² en is uitgesloten.

De voorgestelde maatvoering en inplantingswijze biedt de mogelijkheid tot kwalitatief wonen in combinatie met het doordacht omspringen van de beschikbare en juridisch bebouwbare ruimte.

Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe woning komt in een woonlint tussen enerzijds een hoeve en anderzijds een vrijstaande woning. De nieuwe hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De keuze van de materialen wordt op elkaar afgestemd teneinde een continuïteit in de vormgeving te bekomen ter ondersteuning van een harmonieus straatbeeld. De woning wordt opgevat met 1 bouwlaag onder hellend dak.

Cultuurhistorische aspecten

Er dienen geen cultuurhistorische aspecten in beschouwing te worden genomen.

Bodemreliëf

Er zullen enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen toegestaan worden in functie van een vlotte toegankelijkheid tot de woning.

Gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid en hinderaspecten

De verkaveling veroorzaakt geen hinder.

Concluderend kan gesteld worden dat de geplande werken doen in generlei mate afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving en zijn hierin geïntegreerd. De ruimtelijke invulling en functies zijn in overeenstemming met de grondkeur van het gebied en overschrijden geenszins de ruimtelijke draagkracht van de ruime omgeving.

m) Resultaten openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaren ingediend gedurende het openbaar onderzoek.

n) Bespreking adviezen

Er is op 10.10.2025 advies gevraagd aan Fluvius, Fluxys, agentschap Onroerend Erfgoed, Farys, Proximus en Wyre.

Gunstig advies Wyre op 13.10.2025:

"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."

Geen bezwaar Fluxys op 10.10.2025:

"Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning."

Geen bezwaar agentschap Onroerend Erfgoed op 25.11.2025:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

Geen advies Fluvius op 16.10.2025:

"Voor afbraak, bouwen of verbouwen van dit type project dient Fluvius voor gas en elektriciteit geen specifiek advies te verlenen. Voor meer info verwijzen we naar onze website www.fluvius.be. Voor uw aanvraag helpen wij je dan ook graag verder via www.fluvius.be/aansluitingen. Voor alle andere vragen verwijzen wij graag naar onze website, fluvius.be of het algemeen nummer 078 35 35 34."

Volledig gunstig advies Proximus op 30.10.2025:

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak."

Volledig gunstig advies Farys op 05.11.2025:

"DRINKWATERLEIDING

Langs voornoemde verkaveling is een drinkwaterdistributieleiding aanwezig, geen opmerkingen.

TOEVOERLEIDING

Niet van toepassing.

RIOLERING

Met ingang van 01/01/2024 (= indieningsdatum omgevingsvergunningsaanvraag) behandelt Farys Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.”
Zie de bespreking onder punt “Watertoets (decreet integraal waterbeleid).

BESLUIT EENPARIG:

Art.1. De vergunning voorwaardelijk te verlenen aan Martens Tom, in opdracht van TOPOMAR, Lepelstraat 77A, 9660 Brakel voor het verkavelen van 1 perceel in 2 loten zonder aanleg van nieuwe wegenis gelegen te Horebeke, Korsele zn, afdeling 1, Sectie A nr 579K. Lot 1 is bedoeld voor het oprichten van 1 open ééngezinswoning, lot 2 is uitgesloten van de verkaveling en wordt verder gebruikt door de eigenaar te Korsele 28.

Art.2. Aan lot 1 van de verkaveling wordt het huisnummer 28A toegekend.

Art.3. Het advies dd. 30.10.2025 van Proximus moet stipt worden nageleefd.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.”

Art.4. Het advies dd. 05.11.2025 van Farys moet stipt worden nageleefd

DRINKWATERLEIDING

Langs voornoemde verkaveling is een drinkwaterdistributieleiding aanwezig, geen opmerkingen.

RIOLERING

Het standaardadvies in bijlage is te volgen.

Art.5. Het advies dd. 13.10.2025 van Wyre moet stipt worden nageleefd

De nodige infrastructuur is op het openbaar domein al aanwezig is en dat er dient geen uitbreiding van het Wyre netwerk te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Art.6. De verkavelaar zal de bepalingen vervat in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 5 juli 2013 door de Vlaamse Regering, en latere wijzigingen, stipt naleven. Het plaatsen van een septische put van min 2.000liter is verplicht.

Art.7. Behoudens afwijkende overeenkomst afgesloten tussen de verkavelaar en het Gemeentebestuur, zijn alle infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen ten laste zijn van de verkavelaar.

Art.8. De voorschriften die van toepassing zijn:

Hoofdgebouw:

- De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is aangegeven op het kavelplan. De maximale bouwdiepte is beperkt tot maximaal 15m op het gelijkvloers. Toegestaan is een ééngezinswoning type open bebouwing met 1 bouwlaag. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel dit toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde kangoeroewoning worden toegestaan. Wonen is de hoofdfunctie.
- Inplanting: de rooilijn valt samen met de voorste perceelsgrens. De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op +/-9,5m, zoals aangegeven op het kavelplan. De woning moet ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone voor ééngezinswoning. Tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens dient de afstand te worden gerespecteerd conform de bouwzone vastgelegd op het kavelplan. De zijkavelgrens bedraagt minimum 4m afstand tussen de zijkavelgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw.
- Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping ligt maximaal 0,70m hoger dan de as van de weg, genomen ter hoogte van het midden van de open bebouwing.
- De woning wordt opgericht met een hellend dak met dakhelling variërend tussen 40 graden en 50 graden. Met uitzondering voor een achteruitbouw, die wel met plat dak uitgevoerd kan worden. Een dakverdieping mag onder het hellend dak.

Stand-, dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De afstand tussen de constructies onderling bedraagt minimum 1,50m;
 - De afstand tussen de constructies en de zijgevel bedraagt minimum 1,00m;
 - De uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50m.
 - Er worden geen grote doorlopende dakopbouwen aanvaard. De proporties moeten hoog en smal zijn, niet breed en laag.
 - Langs de voorzijde van de woning kan geen enkele dakconstructie als plat dak uitgevoerd worden.
 - Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten.
- De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt maximum 3,5m boven de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.
 - De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De keuze van de materialen wordt op elkaar afgestemd teneinde een continuïteit in de vormgeving te bekomen ter ondersteuning van een harmonieus straatbeeld.
 - Er kan een kelder opgericht worden.
 - Een uitbouw als veranda moet opgericht worden binnen de zone voorzien voor het hoofdgebouw op het kavelpplan.
 - Nevenbestemming van het hoofdgebouw: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, detailhandel, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
 - 2° de complementaire functie beslaat minder dan de helft van de oppervlakte van de woonfunctie;Handel en horeca zijn uitgesloten, ook als nevenfunctie.
Een kangoeroewoning is toegestaan.

Bijgebouw:

- De maximale gezamenlijke oppervlakte van het bijgebouw (excl. carport) bedraagt 40m².
- Inplanting: het afzonderlijke bijgebouw kan opgericht worden op minimum 1m van de laterale en achterste perceelgrens. De plaatsing kan ook op de perceelgrens geschieden (een gezamenlijk ontwerp of schriftelijk akkoord met de buur is hier vereist). Het bijgebouw in de achtertuinstrook start op minstens 10m afstand van het hoofdgebouw maar mag zich niet in het agrarisch gebied situeren.
- De nokhoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 5,5m afgewerkt met een hellend dak. De nokhoogte wordt gemeten boven het ter plaatse afgewerkte maaiveldpeil.
- De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 3,00m boven het ter plaatse afgewerkte maaiveldpeil, afgewerkt met een hellend dak.
- De bestemming van bijgebouwen in de achtertuinstrook moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming, zoals het gebruik als bergruimte voor (motor)fietsen, huishoudelijk afval en materiaal en materieel nodig voor het onderhoud van de tuin en de woning. Het niet-bebouwd gedeelte van het perceel dient voor aanleg van verhardingen en tuin.
- De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De keuze van de materialen wordt op elkaar afgestemd teneinde een continuïteit in de vormgeving te bekomen ter ondersteuning van een harmonieus straatbeeld. Voor de bijgebouwen zijn de materialen identiek aan het hoofdgebouw of in hout of gelijkwaardig.
- Inplanting: Een aangebouwde carport kan opgericht worden in de zijtuinstrook en grenst aan de zijgevel van het hoofdgebouw. De voorbouwlijn van de carport start op minstens dezelfde of achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Carport:

- De maximale oppervlakte van de carport bedraagt 21 m².
- De nokhoogte van de carport bedraagt maximum 3m, gemeten van het afgewerkte grondniveau tot bovenkant plat dak.
- Een carport wordt afgewerkt in dezelfde materialen van het hoofdgebouw.

Private autostaanplaatsen

- Het lot voorziet in het stallen van minstens 2 wagens op eigen terrein. Dit door het stallen van de wagen op de oprit en/of garage/carport.

Verhardingen:

- Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (max. 40m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De terrassen mogen tot maximum 4m diep aangelegd worden tegenover de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Een verharde toegang tot de voordeur, maximaal 1,5m breed, en een verharde oprit naar garage of carport, maximaal 3m breed is toegestaan. De oprit/parkeerplaats op het perceel moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen en fundering(grind, klinkers,...). Maximum 30% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden. De overblijvende zone is verplicht bestemd voor groenaanleg. Buiten de zone van verharding dient de voortuinstrook aangelegd te worden met groenaanplantingen, zijnde (hoge of lage) (sier)grassen, of lage haagstructuren (max. 1m hoog).
- In de zijtuinstrook zijn enkel de noodzakelijke verharding voor de toegang tot de woning toegelaten. Er zijn geen constructies, behalve een carport, toegelaten. Verder wordt de zijtuinstrook ingericht met groenaanplantingen, zijnde (hoge of lage) (sier)grassen of haagstructuren .
- In de achtertuin is een waterdoorlatende verharding voor een tuinpad toegelaten. De achtertuinstrook wordt ingericht met groenaanplantingen en gazon. Deze zone is bestemd om te worden aangelegd als sier- en moestuin met eventueel bijhorende siervijver/zwemvijver. De siervijver/zwemvijver bevindt zich binnen de 12m na de achtergevel en situeert zich niet in het agrarisch gebied.
- Er dient een buffer/infiltratievoorziening aangebracht te worden welke gespecificeerd wordt in de latere omgevingsvergunningaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

Constructies:

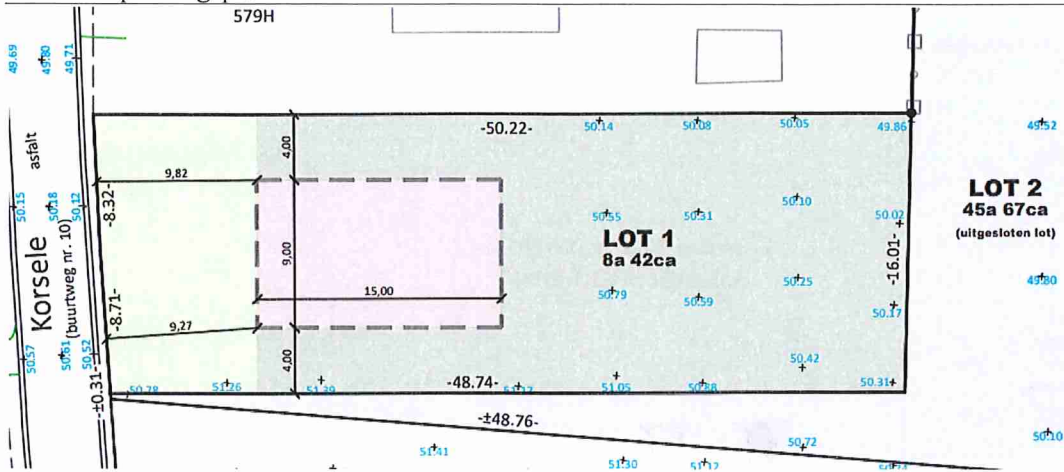
- Er zijn geen constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van een brievenbus.
- Afsluitingen in de voortuinstrook zijn verboden behalve indien ze bestaan uit een haag, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad, met een maximale hoogte van 1,1m. De overige afsluitingen in de zijtuin en de achterste perceelsgrens zullen bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. De maximale hoogte is beperkt tot 2m.

Reliëfwijzigingen:

- Er worden enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen toegestaan. Beperkte reliëfwijzigingen in functie van een vlotte toegankelijkheid tot de woning zijn toegestaan.

Inplantingsplan

579H



indicatieve inplanting woning (kadastraal)



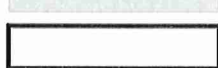
bouwzone



voortuinstrook



zijtuin- en achtertuinstrook



uitgesloten lot



kavelgrens

Aldus vastgesteld in voormelde zitting.

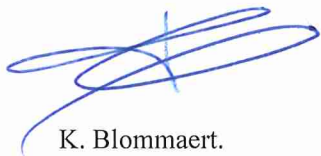
Namens het College:

De algemeen directeur,
get. K. Blommaert

De burgemeester-voorzitter,
get. T. Simaey

Voor eensluidend afschrift:
Horebeke, 19.01.2026.

De algemeen directeur,



K. Blommaert.

De burgemeester,



T. Simaey



HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van 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 (verv. decr. 8 december 2017, art. 148, I: 1 augustus 2018)]

Artikel 99. (01/08/2018- ...)

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde 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.

Artikel 100. (29/06/2019- ...)

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

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

Artikel 101. (01/04/2019- ...)

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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.

Afdeling 2 Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 102. (23/02/2017- ...)

§ 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. (01/04/2019- ...)

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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.

Afdeling 3 Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 104. (23/02/2017- ...)

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is.

Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

HOOFDSTUK 9 Beroep tegen beslissingen genomen in laatste administratieve aanleg

Artikel 105. (03/11/2020- ...)

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg; 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 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 beslissing 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.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

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 vervalt termijn 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.

HOOFDSTUK 10 Meldingen

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 106. (01/08/2018- ...)

Een melding kan slechts gedaan worden voor meldingsplichtige stedenbouwkundige handelingen, een meldingsplichtige exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die het project omvat of een combinatie hiervan.

Artikel 107. (03/11/2020- ...)

Het college van burgemeester en schepenen of zijn omgevingsambtenaar is bevoegd voor de aktename van meldingsplichtige handelingen en de meldingsplichtige exploitatie of de weigering ervan.

Onverminderd artikel 5.2.1 van het DABM geldt de omgevingsvergunning als aktename voor dat deel van het project dat meldingsplichtig is als tegelijkertijd uitspraak wordt gedaan over de vergunningsaanvraag en de melding. In het geval de vergunning wordt geweigerd, wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

Artikel 108. (23/02/2017- ...)

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de wijze waarop de melding gebeurt, de procedure en de aktename, vermeld in afdeling 2 en 3 van dit hoofdstuk.

Afdeling 2 Meldingsprocedure

Artikel 109. (23/02/2017- ...)

De melding wordt per beveiligde zending bezorgd aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107.

Artikel 110. (23/02/2017- ...)

De exploitant van een ingedeelde inrichting of activiteit die meldingsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst, deelt binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de dag na de datum van de inwerkingtreding van die aanvulling of wijziging het bestaan van de exploitatie mee aan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107.

In afwijking van artikel 112 mag de exploitatie worden voortgezet.

Artikel 111. (03/11/2020- ...)

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:
1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;
2° artikel 4.2.2, § 1, en artikel 4.2.4 van de VCRO.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, neemt een beslissing over de melding binnen een termijn van:

- 1° twintig dagen als de melding louter betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse;
- 2° dertig dagen in alle andere gevallen.

Deze overheid stelt de persoon die de melding heeft verricht binnen dezelfde termijn daarvan in kennis. De termijnen, vermeld in het tweede lid, gaan in op de dag na de datum van de melding.

Als geen beslissing is genomen en ter kennis gebracht aan de persoon die de melding heeft verricht binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, wordt de melding geacht te zijn geacteerd.

Artikel 112. (03/11/2020- ...)

Het project mag worden uitgevoerd of geëxploiteerd de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte dan wel de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de melding geacht wordt te zijn geacteerd.

De vervalregeling, vermeld in artikel 99 en 101, is van overeenkomstige toepassing op de meldingsakte.