

Deputatie

Besluit

Zitting van 22 juni 2023
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022048276

56 **2023_DEP_02879** **OVberoep - Zulte - Derden (Dekie-Beke) tegen Brouwerij Damberd nv ; Verougstraete P. ; Verougstraete L. - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 22 juni 2023

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Brouwerij Damberd nv, de heer Patrick Verougstraete en de heer Ludo Verougstraete, Heirweg 26 te Zulte, hebben per beveiligde zending van 31 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2022048276.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Zulte, Sint-Pieterstraat zn, kadastraal gekend ZULTE 2 AFD/OLSENE/, sectie B, perceel 1117/00D000.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van grond in 4 loten (3 halfopen bebouwingen, 1 open bebouwing).

De aanvraag omvat verkavelen van gronden: 4 kavels.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 22 december 2022 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van woensdag 25 januari 2023 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Johan Dekie en mevrouw Heidi Beke, Sint-Pieterstraat 26. De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 22 februari 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 15 mei 2023.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 23 mei 2023, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Derden : Johan Dekie en Karel Dekie;

Aanvrager: Verougstraete Patrick.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde. Het perceel van de aanvraag ligt in deels woongebied en deels parkgebied. De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op het deel van het perceel gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Artikel 4.4 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de parkgebieden in hun staat moeten bewaard worden of bestemd zijn om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch binnen een verkaveling.

- De gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie van Oost-Vlaanderen d.d. 12 februari 2009 (van kracht op 1 april 2019), gewijzigd op 5 april 2012 en gedeeltelijk herzien in zitting van de gemeenteraad van 26 juni 2018, is van toepassing op onderhavige aanvraag.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Nutsmaatschappijen

Telenet bracht op 20 september 2022 een gunstig advies uit.

Fluvius bracht op 30 september 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Farys bracht op 7 oktober 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Aquafin bracht op 11 oktober 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Proximus bracht op 15 december 2022 een gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed.

- Op 8 juli 1997 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een grond in 5 loten. De vergunning is intussen vervallen.

- Op 19 augustus 2003 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een grond in 5 loten. De vergunning is intussen vervallen.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het terrein van de aanvraag is gelegen aan de zuidwestelijke zijde van het centrum van Olsene, langsheen de Sint-Pieterstraat, een zijstraat van de gewestweg N43 Grote Steenweg. De omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Het terrein beslaat een totale oppervlakte van 4.911 m² en heeft een breedte aan de straatzijde van 52,9 m. Enkel de 1^{ste} 50 m is volgens het gewestplan bestemd als woongebied, de achterliggende zone is bestemd als parkgebied. Het terrein is momenteel onbebouwd en in gebruik als akkerland; aan de achterzijde is er wildgroei. Het rechts naastliggende perceel is bebouwd met de vrijstaande eengezinswoning Sint-Pieterstraat 18. Op het links aanpalende perceel staat de woning Sint-Pieterstraat 26 die met een wachtgevel staat opgericht tegen het terrein van de aanvraag. De aanvraag voorziet in een verkaveling van de 1^{ste} 50 m woongebied in 4 loten bouwgrond. Lot 1 is bestemd voor een vrijstaande woning. Loten 2 en 3 zijn voorzien voor halfopen bebouwing. Lot 4 betreft eveneens een halfopen woning, aangebouwd aan de reeds bestaande woning nr. 26. De loten 2, 3 en 4 voor halfopen bebouwing hebben elk een oppervlakte van 600 m². Lot 1 voor open bebouwing heeft een oppervlakte van 838 m². De woningen worden opgericht op 8 m van de voorste perceelsgrens, met uitzondering van lot 4 waar de voorbouwlijn op 12 m ligt, om aan te sluiten op de voorgevellijn van de bestaande woning waar tegenaan wordt gebouwd. De breedte van de bouwzones bedraagt 8 m bij de halfopen woningen en 8,86 m bij de open woning. De aangeduide bouwzones hebben allen een diepte van 20 m. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen telkens 4 m. De stedenbouwkundige voorschriften werden in tabelvorm toegevoegd.

Als hoofdbestemming worden enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, toegelaten. Complementaire functies zoals kantoor, vrij beroep en dienstverlening worden toegelaten tot een maximale oppervlakte van 100 m². Als gabariet wordt maximaal 2 bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

De maximale bouwdiepte wordt vastgelegd op 20 m gelijkvloers en 15 m op de verdieping. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m en de maximale nokhoogte 12 m. De dakvorm is vrij maar wordt beperkt tot 1 daktypologie per bouwblok. Gekoppelde woningen dienen naar kroonlijsthoogte en vormgeving op elkaar aan te sluiten. De eerst vergunde woning is richtinggevend voor de rest van het bouwblok.

Bijgebouwen worden toegelaten tot maximum 40 m², met maximale hoogte 3,50 m en af te werken met plat dak. Het bijgebouw dient opgericht te worden op minstens 4 m achter de zone voor hoofdgebouwen. Bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden als carport, garage en tuinberging. Verhardingen moeten beperkt blijven, de voortuinstroken moeten minimaal 50 % met groen beplant worden.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen. Een eerste openbaar onderzoek werd opgestart op 23 september 2022. Omdat de aanplakking niet correct was verlopen werd een tweede openbaar onderzoek opgestart op 11 oktober 2022 dat liep tot en met 10 november 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

...

Er werd een bezwaarschrift ingediend.

In het bezwaar van bezwaarindieners wordt verwezen naar de verkaveling met referte 2002/598V AC KV, goedgekeurd in zitting van 19 augustus 2003.

Er wordt door bezwaarindieners gevraagd om rekening te houden met deze verkavelingsvoorschriften en dit specifiek voor lot 4 dat aanpalend is aan de woning van bezwaarindieners.

Voor wat betreft de loten 1 tot 3 stellen bezwaarindieners dat de nieuwe voorschriften mogen worden

aangehouden.

Weerlegging:

Het perceel (lot 4 huidige verkavelingsaanvraag) waarop de aanvraag betrekking heeft, viel tevens onder verkaveling met ref. 2002/598V AC KV goedgekeurd d.d. 19 augustus 2003. Evenwel werd ondertussen de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aangenomen d.d. 12 februari 2009 en wijzigingen die een bouwdiepte op gelijkvloers toelaat tot 20m.

Zoals uiteengezet voldoet de aanvraag aan de planologische toets alsook aan de toets van de goede ruimtelijke ordening daar de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening goedgekeurd door de Deputatie van Oost-Vlaanderen d.d. 12 februari 2009, gewijzigd op 26 juni 2018 door de gemeenteraad.

Er worden geen afwijkingen aangevraagd op de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening, wat doet besluiten dat de aanvraag aanvaardbaar is.

Lot 4 uit de verkavelingsaanvraag voorziet immers dat gebouwd wordt gelijklopend met de gevellijn van bezwaarindieners. Dit komt de esthetische inpasbaarheid ten goede.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat bezwaarindieners geen bezwaar hebben voor wat betreft lot 1 tot 3, die eveneens voldoen aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

Het bezwaar is derhalve ongegrond.

...

Planologische toets

De aanvraag is volgens gewestplan OUDENAARDE (KB 24 februari 1977) gelegen in woongebied. De voorgestelde werken of handelingen zijn in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan, gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De in het ontwerp vooropgestelde handelingen zijn conform de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening goedgekeurd door de Deputatie van Oost-Vlaanderen d.d. 12 februari 2009, gewijzigd op 26 juni 2018 door de gemeenteraad.

De ASV is aanvullend van toepassing voor zover in de verkaveling geen voorschriften opgelegd zijn. Zo wordt o.a. in art. 6 van de verordening bepaald dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot 12,00m.

Art. 27 van de ASV legt een parkeernorm op van min. 1 parkeerplaats op eigen terrein achter de voorbouwlijn voor een nieuwbouw ééngezinswoning.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de oprichting van een carport of garage in de bouwvrije strook (zoals opgenomen in de toelichtende nota, maar weliswaar niet verordenend is vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften) niet is toegestaan.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in vier kavels voor 3 halfopen ééngezinswoningen en 1 vrijstaande ééngezinswoning.

Op lot 1 kan een nieuwe vrijstaande woning worden opgericht, ingeplant op min. 4,00m van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de rooilijn bedraagt min. 8,00m en is gelijk met de voorbouwlijn van de aanpalende woning (Sint-Pieterstraat 18).

Op lot 2 en 3 kan een nieuwe halfopen woning worden opgericht, ingeplant op min. 4,00 meter van de kavelgrens en op min. 8,00 meter van de rooilijn.

Op lot 4 kan een nieuwe halfopen woning worden opgericht die ingeplant kan worden op min. 4,00m van de kavelsgrens met lot 3. De voorbouwlijn loopt gelijk met de woning gelegen te Sint-Pieterstraat 26 en zal zich op 12 meter van de rooilijn bevinden.

Binnen de verkaveling kunnen 3 halfopen woningen en 1 vrijstaande worden opgericht met twee bouwlagen en één onderdakse laag. De inplanting, de typologie en het gabarit van de woningen zijn gelijkaardig aan deze van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Uit voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat de aangevraagde werken en handelingen ruimtelijk en functioneel inpasbaar zijn in de residentiële omgeving en dat de aanvraag bijgevolg voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

...

Beslissing:

Artikel 1: De aanvraag (...) voorwaardelijk te vergunnen.

Artikel 2: Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- Het voorwaardelijk gunstig advies (ref. 22-1021) van FARYS uitgebracht op 7 oktober 2022 strikt na te leven (zie bijlage):
 - Het voorwaardelijk gunstig advies (ref. S&A/BM/BS-PA5000014439) van Fluvius uitgebracht op 30 september 2022 strikt na te leven (zie bijlage).
 - Het voorwaardelijk gunstig advies (ref; 2218663) van Aquafin uitgebracht op 11 oktober 2022 strikt na te leven (zie bijlage).
- ..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

"...

Ons bouwperceel huisnr. 26 (lot 1 vorige verkaveling) is gelegen in de goedgekeurde verkaveling met refnr gemeente 2002/598V AC KV.

Verkaveling goedgekeurd in zitting van 19 augustus 2003. (zie verkavelingsvergunning in bijlage : verkavelingsvergunning dd 19 aug 200311102022.pdf)

In deze verkavelingsvergunning staat vermeld :

"ondergrondse garages zijn niet toegelaten, de bedaking is niet vrij, deze is te voorzien in 2 hellende dakvlakken, voorzien van een helling begrepen tussen 25° en 45°, eventueel beperkte aanbouwen kunnen maximaal voor 25% van het dakoppervlak plat zijn, bij gekoppelde bebouwing is de eerstbouwende bepalend voor wat betreft de bouwhoogte (= nokhoogte), kroonlijsthoogte en dakhelling"

"Art 3 komt te vervallen en wordt als volgt vervangen: de bouwdiepte(zowel bij open als halfopen) op het gelijkvloers wordt beperkt tot max. 15m, deze op de verdieping tot max.12m; de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m"

Omwille van deze bepalingen zoals gesteld in de originele verkavelingsvergunning, vragen wij rekening te houden met de toenmalige voorschriften.

De gewijzigde bouwdiepte op gelijkvloers, 20m i.p.v. 15m (zie Verkavelingsvoorschriften.pdf) zal impact hebben op de lichtinval. Vanaf midden april tot halfweg september gaat de zon onder in westelijke tot noordwestelijke richting. Ter illustratie foto genomen uit westelijke richting (Gelijkvloers_W(DSC_0006).JPG) en noordwestelijke richting (Gelijkvloers_NW(DSC_0001).JPG). De peilstok illustreert de situatie bij een bouwdiepte van 20m. Links van de peilstok krijgen we dan schaduwwerking ten gevolge het volume van het gebouw op lot 4 van de nieuwe verkaveling.

Als de dakhelling en de dakvorm niet gevolgd wordt aan de achterzijde en er een bouwdiepte op verdiep genomen wordt van 15m (zie Verkavelingsvoorschriften.pdf) dan zal dit extra impact hebben op de lichtinval. Ter illustratie foto genomen uit westelijke richting (Verdiep_W(DSC_0007).JPG) en noordwestelijke richting (Verdiep_NW(DSC_0001).JPG). De peilstok illustreert de situatie bij een bouwdiepte op verdiep van 15m. Links van de peilstok krijgen we dan schaduwwerking ten gevolge het potentieel volume van het gebouw op lot 4 van de nieuwe verkaveling.

Wij vragen dan ook voor de aanbouw aan onze woning, lot 4 van de nieuwe verkaveling, dezelfde stedenbouwkundige voorschriften op te leggen.

En dat de hierboven aangehaalde voorschriften van de vroegere verkavelingsvergunning in de nieuwe vergunning ingevoegd worden voor lot 4 van de nieuwe verkaveling.

Wat betreft de loten 1,2,3 mag voor ons de nieuwe voorschriften aangehouden worden.

Hopende dat u met ons beroepschrift rekening zult houden, en alsnog de stedenbouwkundige voorschriften betreffende lot 4 van de nieuwe verkaveling zult aanpassen.

Zo hopen we dat er aan onze woning een gelijkaardige woning gebouwd wordt en dat de verbinding tussen beide woningen esthetisch verantwoord is."

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 22 februari 2023 opnieuw advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 30 maart 2023 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Weerleggen beroepsgronden ingediend bij de Deputatie van provincie Oost-Vlaanderen dd. 25 januari 2023:

Inhoud van het beroepsschrift:

· *Het aanvraagperceel is tevens gelegen in de (ondertussen vervallen) verkaveling vergund d.d. 19 augustus 2003 (ref. 2002/598V).*

· *Er wordt gevraagd om voor lot 4 de voorschriften van de verkaveling vergund anno 2003 aan te houden, meer bepaald inzake bouwdiepte, dakhelling en dakvorm i.p.v. de nieuw gevraagde verkavelingsvoorschriften. Voor lot 1 tot lot 3 mogen de nieuwe voorschriften worden aangehouden.*

Evaluatie van het beroepsschrift:

· *Ondertussen werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aangenomen d.d. 12 februari 2009 (en later gewijzigd op 5 april 2012 en 26 juni 2018) die een bouwdiepte van 20 m toelaat op gelijkvloers zoals op heden gevraagd.*

· *Tevens wordt opgemerkt dat de beroepsindiener de gewijzigde voorschriften wel aanvaardt voor de overige loten (1-3), eveneens afgestemd op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

· *Bovendien is in de nieuwe voorschriften opgenomen dat de dakvorm vrij is doch wordt beperkt tot 1 daktypologie per bouwblok. De nieuwe voorschriften geven ook aan dat gekoppelde woningen naar kroonlijsthoogte en vormgeving op elkaar dienen aan te sluiten. De eerst vergunde woning is richtinggevend voor de rest van het bouwblok. Ondanks de bepaling in de huidige verkavelingsvoorschriften dat de maximale bouwdiepte op verdieping (theoretisch) maximaal 15 m mag bedragen, bieden de huidige voorschriften (zie artikel 2.1.D. verschijningsvorm) voldoende garantie dat het gabarit van de bestaande aanpalende woning moet gevolgd worden.*

Conclusie

Op basis van voormelde overwegingen luidt het advies van de omgevingsambtenaar als volgt: Het beroepsschrift wordt weerlegd en er wordt voorgesteld het besluit van 22 december 2022 te handhaven.

...

Beslissing

Artikel 1: *Het college van burgemeester en schepenen geeft volgend advies (..)*

· *de beroepsgronden zijn ongegrond, het besluit van 22 december 2022 betreffende het verlenen van een voorwaardelijke omgevingsvergunning tot verkavelen van grond in 4 loten wordt gehandhaafd."*

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten niet in een risicozone voor overstromingen, niet in recent overstroomd gebied en niet in overstromingsgevoelig gebied. Binnen het plangebied liggen geen (geklasseerde) waterlopen.

De verkaveling omvat 4 loten voor eengezinswoningen. De nieuwe bebouwing en verharding dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Elke woning moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een installatie voor hergebruik van het hemelwater, met overloop naar een infiltratie- of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgesteld in de gewestelijke verordening.

Bij elke woning is een septische put vereist.

Verharding en reliëfwijzigingen dienen beperkt tot het noodzakelijke. Verharding wordt bij voorkeur maximaal waterdoorlatend aangelegd.

De exacte compenserende maatregelen zullen opgelegd worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen, op basis van de dan geldende regelgeving.

Door Farys werd een rioleringsadvies uitgebracht. Hierbij wordt aangegeven dat in de zone van de geplande verkaveling een gescheiden riolering ligt waarop kan worden aangesloten. De door Farys gestelde voorwaarden en opmerkingen zijn na te leven bij het verlenen van een vergunning. Er kan besloten dat er van de gevraagde verkaveling geen schadelijk effecten voor het watersysteem te verwachten zijn. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Het gaat hier om een project opgenomen in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald een stadsontwikkelingsproject (rubriek 10b).

In het omgevingsloket heeft de aanvrager de vereiste rubrieken terzake ingevuld en de mogelijke effecten overlopen, in het bijzonder ingaand op de effecten op vlak van mobiliteit en het watersysteem, en besluit dat er van het gevraagde geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Gelet op de kenmerken en de locatie van het project (een verkaveling voor 4 halfopen woningen aan de zuidwestelijke zijde van het centrum van Olsene) wordt de conclusie bijgetreden. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling leidt niet tot een opmerkelijke afval-, verontreiniging-, of risicocreatie. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Een project-MER kan geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

A. Toetsing aan de gewestplanbestemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag is, voor wat betreft de realisatie van een verkaveling bestemd voor 4 eengezinswoningen gelegen in 50 m woongebied principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het achterliggende gedeelte van het perceel dat volgens het gewestplan gelegen is in parkgebied wordt niet mee verkaveld. Dit deel dient haar gebiedsbestemming parkgebied te behouden. Een vertuining van het achterliggende parkgebied gebied kan niet aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone. Dit gedeelte dient, zoals voorzien in de aanvraag, als 1 geheel te worden uitgesloten.

B. Toetsing aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening (ASV)

De aanvraag dient tevens getoetst aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van Zulte, goedgekeurd door deputatie in zitting van 12 februari 2009 en gewijzigd op 5 april 2012 en 26 juni 2018.

De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag getoetst aan de ASV en heeft vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de verordening.

Het college stelt wel vast dat in artikel 6 van de verordening bepaald wordt dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt wordt tot 12 m. Op dit vlak blijkt de verkavelingsaanvraag niet in overeenstemming met de verordening, daar de voorschriften een bouwdiepte op de verdieping toestaan tot maximaal 15 m.

In de gemeentelijke verordening is in artikel 46 opgenomen in welke gevallen afwijkingen op de vermelde voorschriften kunnen worden toegestaan. Hierin wordt gesteld dat op de bouwdiepte

uitzonderlijk kan worden afgeweken rekening houdend met de perceelsdiepte, de bestaande vergunde bebouwing op het perceel en in de omgeving, de bebouwing in de tuinzone, de hoofdfunctie of nevenfuncties van het gebouw of t.b.v. doelgroepwoningen.

Het gemeentebestuur gaat hier niet verder op in en geeft niet aan wat de motivering is om op dit punt af te wijken van de ASV; ook in het aanvraagdossier zelf wordt hier niet op ingegaan.

Het wordt niet opportuun bevonden om de afwijking toe te staan. De locatie bevindt zich buiten de afgebakende dorpskern van Olsene (volgens de verordening). Er zijn geen omstandigheden op het terrein of in de omgeving die een diepere bouwdiepte dan 12 m op de verdieping verantwoorden. Het bestaande terrein is onbebouwd. De verkaveling voorziet in een klassieke opdeling voor 4 halfopen en 1 open bebouwing, met afmetingen van percelen en bouwzones die standaard zijn. In de omgeving komen volwaardige bouwlagen op de verdieping tot 15 m nog niet voor, er zijn geen precedënten. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving is daarbij zelf merkkelijk lager in gabariet, met overwegend slechts 1 bouwlaag en een plat of hellend dak. Het standpunt wordt ingenomen dat de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt tot 12 m zoals gangbaar voorzien in de gemeentelijke verordening, dit is als voorwaarde op te nemen bij het verlenen van een vergunning.

Het gemeentebestuur wijst er tevens op dat artikel 27 van de ASV een parkeernorm oplegt van minimum 1 parkeerplaats op eigen terrein achter de voorbouwlijn voor een nieuwbouw eengezinswoning, dat een carport of garage evenwel niet mag opgericht worden in de bouwvrije strook. Dit is niet expliciet terug te vinden in de verkavelingsvoorschriften. Voor de volledigheid is dit eveneens is als voorwaarde op te nemen bij het verlenen van een vergunning.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Het eigendom is gesitueerd aan de zuidwestelijke rand van het centrum van Olsene, langs de Sint-Pieterstraat, in een woonomgeving die bestaat uit eengezinswoningen in open en halfopen typologie. De aanvraag strekt ertoe een nog onbebouwd terrein te verkavelen voor de oprichting van 4 eengezinswoningen, waarvan 3 halfopen en 1 open.

De gekozen invulling is een verderzetting van wat reeds in de omgeving voorkomt, de typologie is op maat van deze omgeving en wijzigt het karakter ervan niet wezenlijk.

Het terrein heeft voldoende ruimte en mogelijkheden om de 4 woonentiteiten inpasbaar te kunnen realiseren. De voorziene woonkavels hebben oppervlaktes van 600 m² voor de halfopen woningen en 838 m² voor de open woning, wat op vandaag als ruim wordt aangenomen. De loten en bouwzones zijn voldoende breed en diep voor het oprichten van de beoogde halfopen en open eengezinswoningen. De bouwvrije zijstroken van 4 m zijn gangbare afmetingen. Doordat zoals bij het juridisch gedeelte werd aangegeven in de zijdelingse strook geen carport of garage wordt toelaten, zal deze strook niet met constructies ingenomen worden doch daadwerkelijk open blijven.

De woningen worden opgericht op minstens 8 m van de rooilijn, wat aansluit bij de bouwwijze in de straat aan de rechterzijde van de bouwplaats, en wat het tevens mogelijk maakt om wagens te parkeren in de voortuinstrook. Het lot 4 krijgt dezelfde voorbouwlijn als de bestaande woning nr. 26, op 12 m van de rooilijn. Alle loten hebben voldoende bouwzones om een kwalitatieve woning op te richten en beschikken daarnaast nog over een ruime tuinzone (minstens 18 m diep bij lot 4 en 22 m diep bij de andere loten.). De voorschriften bevatten garanties dat deze tuinen niet overmatig van bijgebouwen zullen kunnen worden voorzien (maximale oppervlakte bijgebouwen 40 m²) zodat ruimte overblijft voor private groenaanleg.

Voor wat betreft de bouwdiepte van de hoofdgebouwen werd eerder aangegeven dat de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt tot 12 m om in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke verordening. Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte tot 20 m voorgesteld, wat ruim is doch in overeenstemming is met wat gangbaar wordt toegelaten in Zulte (in overeenstemming met de verordening). Er kan hierbij tevens in rekening genomen te worden dat de terreinen diep zijn, dat er voldoende tuinzone overblijft en dat er geen visuele belasting te verwachten is voor het straatbeeld. Wel kunnen appellanten worden gevolgd dat een bouwdiepte tot 20 m diep op lot 4 een overmatig en meer dan normaal te verwachten hinder doet ontstaan voor de aanpalende woning nr. 26 waar tegenaan wordt gebouwd. De bestaande woning nr. 26 heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 15 m. De eerdere verkaveling die er van toepassing was, doch die intussen vervallen was, liet enkel bebouwing toe tot 15 m diep, wat bepaalde verwachtingen deed ontstaan. Het gemeentebestuur

voert aan dat de verkavelingsvoorschriften voldoende garanderen dat er met een passend gabariet zal worden aangesloten. In artikel 2.1.D wordt inzake verschijningsvorm inderdaad aangegeven: *"Gekoppelde woningen dienen naar kroonlijsthoogte en vormgeving op elkaar aan te sluiten. De eerst vergunde woning is richtinggevend voor de rest van het bouwblok"* en *Dakvorm is vrij maar wordt beperkt tot 1 daktypologie per bouwblok."* Uit deze voorschriften volgt evenwel niet letterlijk dat dit inhoudt dat de bouwdiepte gelijkvloers zal beperkt blijven tot deze van de aanpalende bestaande woning. Voor alle duidelijkheid is het opportuun dit op te nemen als voorwaarde, met name dat de bouwdiepte gelijkvloers op lot 4 dient beperkt te worden tot 15 m. Het beroepschrift van appellanten kan worden gevolgd.

Uit dit alles kan besloten dat de voorgestelde verkaveling, mits opleggen van voorwaarden, de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat er vroeger 4 loten waren en dat men nu naar 5 loten gaan, dat enkel gevraagd wordt dat de voorschriften voor lot 4 aangepast worden zodat deze de vorm van de bestaande woning respecteert, wat stedenbouwkundig een verbetering zou zijn, dat in de voorschriften dan ook best komt dat de eerstbouwende dient gevolgd te worden, richtinggevend zoals het nu staat te beperkt is, best komt er uitdrukkelijk dat het bouwgabariet dient gevolgd.

De aanvrager stelt onder meer er geen probleem mee te hebben met het gevraagde, en dat het de bedoeling was om ook voor de derden extra mogelijkheden te bieden.

Na de hoorzitting zijn beide partijen in overleg getreden waaruit volgende compromis voortvloeide voor wat betreft de toegestane maximale bouwdiepte voor lot 4 dat voor de derden voldoende garantie biedt wat betreft lichtinval, dit mits het respecteren van de bouwvoorschriften zoals voorzien in de verkaveling met refnr. gemeente 2002/598V AC/KV waar de woning met huisnr. 26 deel van uitmaakt, nl. de bepalingen zoals gesteld in de alinea's :

"ondergrondse garages zijn niet toegelaten, de bedaking is niet vrij, deze is te voorzien in 2 hellende dakvlakken, voorzien van een helling begrepen tussen 25° en 45°, eventueel beperkte aanbouwen kunnen maximaal voor 25% van het dakoppervlak plat zijn, bij gekoppelde bebouwing is de eerstbouwende bepalend voor wat betreft de bouwhoogte (= nokhoogte), kroonlijsthoogte en dakhelling"

en

"Art 3 komt te vervallen en wordt als volgt vervangen: de bouwdiepte(zowel bij open als halfopen) op het gelijkvloers wordt beperkt tot max. 15m, deze op de verdieping tot max.12m; de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m":

- maximale bouwdiepte tot 18 meter behalve voor de 4 meter langs de perceelgrens met huis nr.26 waar een maximale bouwdiepte van 15 meter behouden blijft.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022048276 ingediend door Brouwerij Damberd nv ; Verougstraete P. ; Verougstraete L. kan een omgevingsvergunning worden verleend, onder volgende voorwaarden:

- De bouwloten worden beperkt tot 50 m; het achterliggend terreingedeelte dient zijn bestemming parkgebied te behouden, wordt als 1 geheel uitgesloten en mag niet worden vertuind.
- De bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de verdieping wordt beperkt tot maximum 12 m (artikel 6 ASV).
- Op lot 4 wordt de bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers beperkt tot maximum 15 m.
- Per nieuwbouw eengezinswoning moet er minimaal 1 parkeerplaats zijn op eigen terrein en 2 fietsenstallingen in het hoofd- of bijgebouw zijn (artikel 27 ASV). In de bouwvrije stroken wordt geen bebouwing (carport/garage) toegelaten.
- De voorwaarden opgelegd door Farys dd. zijn strikt na te leven en luiden als volgt:

- Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonderwaterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.
- De gemeente Zulte legt in kader van omgevingsvergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.
- Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:
 - het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden.
 - overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag.
 - kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.
 - inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water.
 - de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- Uitvoeren van uitrustingswerken conform meetstaat, bestek en grondplan (versie 09/2022), in bijlage bij de verkavelingsaanvraag mits volgende aanpassingen:
 - Plaatsen of het herplaatsen van een huisaansluitput DWA per (bijkomend) lot. Verwijderen van eventuele huisaansluitputten RWA.
 - Regenwater van de loten dient verplicht te infiltreren op eigen terrein. De overloop van de infiltratievoorziening dient op eigen terrein uit te lopen in een groenzone welke ten allen tijde min. 25% van de totale verharde en bebouwde oppervlakte op de bouwkael beslaat. Er worden geen regenwateraansluitingen toegestaan, tenzij de bouwheer mbv infiltratieproeven aantoon dat het private terrein niet voldoende infiltreert.
 - Bouwrijp maken van de zoomweg. Verwijderen van alle bovengrondse en ondergrondse constructies.

Algemene voorschriften van TMVW:

· Voorgestelde materialen:

De rioolaansluitputjes DWA worden uitgevoerd in betonnen putjes met syfon.

· DWA – stelsel:

Omwille van onderhoudsredenen leggen wij de aanleg van septische putten op bij alle woningen. Deze dienen correct gedimensioneerd te zijn volgens de Toelichting bij de Code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen van oktober 2012. Voor centraal en collectief geoptimaliseerd buitengebied, welke hier van toepassing is, mag enkel het zwart afvalwater (toiletten) op de septische put worden aangesloten. (tot 5 IE: een nuttig volume van 2000 l, indien meer dan 5 IE: een extra nuttig volume van 300 l per bijkomend IE).

- De uitvoerende werken van de verkaveling kunnen pas starten nadat een uitvoeringsplan bovenbouw wordt goedgekeurd door de gemeente Zulte.
- Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de eisen in standaardbestek 250 voor de wegenbouw versie 4.0 (of latere wijziging) en onder toezicht van de 'dienst Grondgebiedszaken' van de gemeente Zulte en TMVW. Alle proeven voorgeschreven in het standaardbestek dienen uitgevoerd te worden.
- De verkavelaar en/of toekomstige eigenaars hebben bij latere uitvoering van wegen- en rioleringswerken geen enkel recht op verhaal of schadeloosstelling voor het uitbreken van de thans opgelegde uitrustingswerken.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dd. 30 september 2022 is strikt na te leven.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin dd. 11 oktober 2022 is strikt na te leven.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022048276 ingediend door Brouwerij Damberd nv ; Verougstraete P. ; Verougstraete L. wordt een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- De bouwloten worden beperkt tot 50 m; het achterliggend terreingedeelte dient zijn bestemming parkgebied te behouden, wordt als 1 geheel uitgesloten en mag niet worden vertuind.
- De bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de verdieping wordt beperkt tot maximum 12 m (artikel 6 ASV).
- Op lot 4 wordt de bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers beperkt tot maximum 15 m.
- Per nieuwbouw eengezinswoning moet er minimaal 1 parkeerplaats zijn op eigen terrein en 2 fietsenstallingen in het hoofd- of bijgebouw zijn (artikel 27 ASV). In de bouwrijpe stroken wordt geen bebouwing (carport/garage) toegelaten.
- De voorwaarden opgelegd door Farys dd. zijn strikt na te leven en luiden als volgt:
- Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonderwaterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.
- De gemeente Zulte legt in kader van omgevingsvergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.
- Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:
 - het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden.
 - overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag.
 - kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.
 - inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water.
 - de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- Uitvoeren van uitrustingswerken conform meetstaat, bestek en grondplan (versie 09/2022), in bijlage bij de verkavelingsaanvraag mits volgende aanpassingen:
 - Plaatsen of het herplaatsen van een huisaansluitput DWA per (bijkomend) lot. Verwijderen van eventuele huisaansluitputten RWA.
 - Regenwater van de loten dient verplicht te infiltreren op eigen terrein. De overloop van de infiltratievoorziening dient op eigen terrein uit te lopen in een groenzone welke ten allen tijde min. 25% van de totale verharde en bebouwde oppervlakte op de bouwkael beslaat. Er worden geen regenwateraansluitingen toegestaan, tenzij de bouwheer mbv infiltratieproeven aantoon dat het private terrein niet voldoende infiltreert.
 - Bouwrijp maken van de zoomweg. Verwijderen van alle bovengrondse en ondergrondse constructies.

Algemene voorschriften van TMWW:

· Voorgestelde materialen:

De rioolaansluitputjes DWA worden uitgevoerd in betonnen putjes met syfon.

· DWA – stelsel:

Omwille van onderhoudsredenen leggen wij de aanleg van septische putten op bij alle woningen. Deze dienen correct gedimensioneerd te zijn volgens de Toelichting bij de Code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen van oktober 2012. Voor centraal en collectief geoptimaliseerd buitengebied, welke hier van toepassing is, mag enkel het zwart afvalwater (toiletten) op de septische put worden aangesloten. (tot 5 IE: een nuttig volume van 2000 l, indien meer dan 5 IE: een extra nuttig volume van 300 l per bijkomend IE).

- De uitvoerende werken van de verkaveling kunnen pas starten nadat een uitvoeringsplan bovenbouw wordt goedgekeurd door de gemeente Zulte.
 - Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de eisen in standaardbestek 250 voor de wegenbouw versie 4.0 (of latere wijziging) en onder toezicht van de 'dienst Grondgebiedszaken' van de gemeente Zulte en TMVW. Alle proeven voorgeschreven in het standaardbestek dienen uitgevoerd te worden.
 - De verkavelaar en/of toekomstige eigenaars hebben bij latere uitvoering van wegen- en rioleringswerken geen enkel recht op verhaal of schadeloosstelling voor het uitbreken van de thans opgelegde uitrustingswerken.
 - Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius dd. 30 september 2022 is strikt na te leven.
 - Het voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin dd. 11 oktober 2022 is strikt na te leven.
- De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. De gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd te worden.

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (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 verhuur 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 nalatenschaapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuur 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 OVD (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.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (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 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..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens