



oorzitter;
 it en Marleen

chepen

XX

referentienummer omgevingsloket: OMV_2023094489
 gemeentelijk dossiernummer: OMV-2023/149

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

De aanvraag ingediend door [redacted] werd per beveiligde zending verzonden op 7 juli 2023. Deze aanvraag werd ontvangen op 7 juli 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 juli 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Waterkasteellaan 22A, 8421 De Haan, kadastraal bekend DE HAAN 2 AFD (VLISSEGEM), sectie B, nr. 0006 H 53.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een eengezinswoning.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Stedenbouwkundige voorschriften

Het terrein is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust goedgekeurd bij K.B. op 26 januari 1977 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering op 13 juli 2001, gelegen in een woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde. In deze zone gelden de bestemmingsvoorschriften van artikels 5.1.0 en 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De bestemmingsvoorschriften 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.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het terrein is volgens het Bijzonder Plan van Aanleg 'De Haan Concessie' goedgekeurd bij M.B. op 19 februari 2004, gelegen in een residentiële woonzone met open en halfopen bebouwing in een groen

kader, bestemd voor eengezinswoningbouw met beperkte mogelijkheden tot het vestigen van vrije beroepen.

Door de gemeenteraad werd in zitting van 10 oktober 2019 beslist om de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg 'De Haan-Concessie' goedgekeurd bij M.B. op 19 februari 2004, te behouden als weigeringsgrond bij de beoordeling van concrete vergunningsaanvragen en bijgevolg geen toepassing te maken van de afwijkingsmogelijkheden, in artikel 4.4.9/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepaling van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn

De algemene gemeenschappelijke bepalingen en de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg zijn van toepassing op de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning.

Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

BA-1996/212		Weigering: 14-01-1997
	oprichten drie appartementsgebouwen	
Aanvrager:	Ligging: Prins Karellaan 19 en 21, en Waterkasteellaan 22 8421 De Haan	
BA-1997/27		Weigering: 10-06-1997
	oprichten drie appartementsvilla's	
Aanvrager:	Ligging: Prins Karellaan 19 en 21, en Waterkasteellaan 22 8421 De Haan	
OMV-2018/61 (OMV_2018046836)		Weigering: 21-08-2018
	vellen bomen	
Aanvrager:	Ligging: Prins Karellaan 19 en 21, en Waterkasteellaan 22 8421 De Haan	
OMV-2022/218 (OMV_2022122219)		1 ^e Aanleg: Vergunning: 20-01-2023 Laatste Aanleg: Weigering: 25-05-2023
	oprichten eengezinswoning	
Aanvrager:	Ligging: Waterkasteellaan 22A 8421 De Haan	

Beschrijving van het project en de omgeving

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De projectaanvraag voorziet in het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met een inpandige garage, en voorziet in het vellen van bomen, op een sterk glooiend bebost terrein met een uitgesproken duinreliëf.

De projectaanvraag komt grotendeels tegemoet aan de opmerkingen van de provinciale omgevingsambtenaar zoals opgenomen in het besluit dd. 25.05.2023 van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen waarbij het beroep ingesteld door derden tegen de beslissing dd. 20.01.2023 van het college van burgemeester en schepenen houdende het verlenen van de omgevingsvergunning, op basis van een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (ontbreken boscompensatievoorstel) werd geweigerd.

Beschrijving van de omgeving bestaande toestand

Het sterk glooiend terrein is gelegen in een residentiële buurt binnen de als dorpsgezicht beschermde concessiewijk.

Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen met een welbeschreven architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde.

Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaars

(NB.: enkel vermelding van de feiten; geen inhoudelijke bespreking)

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

Adviezen

- Het betreft een project dat gelegen is in een gebied dat kenmerken vertoont van een bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Met toepassing van artikel 35, § 4 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, werd de projectaanvraag door het Agentschap voor Natuur en Bos op 17 augustus 2023 gunstig geadviseerd voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 23-212197:
 - ↳ de te ontbossen oppervlakte bedraagt maximaal het aantal m² als vermeld in de tabel bij 'te ontbossen oppervlakte', kolom 'aangepast'; deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;
 - ↳ de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde inplantingsplan bij de aanvraag;
 - ↳ de resterende bosoppervlakte (zoals opgenomen in bovenstaande tabel, kolom 'aangepast') moet als bos behouden blijven; bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos; het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - de te ontbossen oppervlakte bedraagt 623 m²; deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet; 0 m² wordt als bos behouden, het betreft een volledige ontbossing;
 - de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage;
 - de bosbehoudsbijdrage van € 5.258,12 dient binnen de vier maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden; het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap Natuur en Bos worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van de afdeling Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES) van het Agentschap Natuur en Bos.
- Het project is gelegen in een beschermd dorpsgezicht, in voorkomend geval met inbegrip van de overgangszones. Met toepassing van artikel 35, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, werd de projectaanvraag door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 1 september 2023 voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - compenseer alle te vellen bomen door het aanplanten van opgaande (geen meerstammige) grove den of *Pinus sylvestris* en Populier of *Populus x canadensis* (in de aanvraag velt u zeven bomen maar compenseert u er slechts vier op het perceel);
 - bespreek de aanleg van de aanplanting op het duinenrelief met het Agentschap Onroerend Erfgoed;
 - plant op de perceelgrenzen *ligustrum vulgare* aan.

Bespreking adviezen

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de opstellers ervan.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

De algemene gemeenschappelijke bepalingen en de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg zijn van toepassing op de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning. Het project wijkt niet af van deze bepalingen en voorschriften.

Decretale beoordelingselementen

Met toepassing van de artikel 4.3.5 tot en met artikel 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan worden vastgesteld dat:

- de projectzone paalt aan een bestaande – met duurzame materialen – verharde weg waarlangs de gebruikelijke nutsvoorzieningen werden aangelegd;
- de te bouwen, te verbouwen, te herbouwen of uit te breiden constructie is niet gelegen op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid 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 terrein is volgens de meest recente watertoetskaart niet gelegen binnen een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied, noch in een overstromingsgevoelig gebied vanuit zee.

De infiltratie van hemelwater in de bodem wordt door de toename van de verharde oppervlakte, plaatselijk beperkt. De watertoets werd uitgevoerd aan de hand van het beoordelingsschema vastgelegd in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering op 20 juni 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet dd. 18.07.2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Het project voldoet – mede door het plaatsen van een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter en een gesloten infiltratiebekken met een waterbergend vermogen van 3.000 liter en een infiltrerend vermogen met een gecumuleerde oppervlakte gelijk aan 5 m² – aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In alle redelijkheid kan worden besloten dat het schadelijk effect ten gevolge van het voorliggend project beperkt is en verenigbaar is met de doelstellingen vermeld in artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, kan een vergunning worden afgeleverd.

Mer-screening

Het aanvraagdossier omvat stedenbouwkundige handelingen die niet voorkomen op de lijst in bijlage 1 of op de lijst in bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse regering op 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Het aanvraagdossier omvat evenmin stedenbouwkundige handelingen die voorkomen op de lijst in bijlage 3 gevoegd bij het besluit van de Vlaamse regering op 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Natuurtoets

De projectaanvraag voorziet in het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op een bebost terrein. In een woongebied kan ontbossing worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de compensatievoorwaarden zoals voorzien in artikel 90bis van het 'Bosdecreet' van 13 juni 1990.

De projectaanvraag werd getoetst aan de bepalingen en voorwaarden van het Bosdecreet. Uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos blijkt dat de projectaanvraag inhoudelijk en onder welbepaalde voorwaarden, in overeenstemming is of kan gebracht worden met de dwingende bepalingen en voorwaarden opgenomen in het 'bosdecreet'.

Erfgoed-/archeologietoets

De projectaanvraag heeft met betrekking tot een terrein dat is gelegen in het dorpsgezicht 'De Haan Concessie', definitief beschermd bij M.B. op 8 maart 1995 (uitbreiding tot de gehele vroegere

concessiewijk, van het bestaand dorpsgezicht beschermd bij K.B. op 24 juni 1981), omwille van het algemeen belang gevormd door de *architectuurhistorische* en stedenbouwkundige waarde:

- als zijnde een gaaf bewaard urbanistisch model uit het einde van de 19^e eeuw, vaag geïnspireerd op de toen opkomende tuinwijkgedachte en rekening houdend met het duinenreliëf;
- als zijnde een interessant ensemble van vrijetijdsarchitectuur waarvan de beeldbepalende gebouwen een uitzicht hebben dat typisch is voor De Haan en er mede het karakter van bepalen.

Uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat de projectaanvraag inhoudelijk en onder welbepaalde voorwaarden, geen negatieve impact zal hebben op de globale uitstraling van het beschermd dorpsgezicht.

Goede ruimtelijke ordening

Het project is binnen het bestaand woonweefsel, functioneel inpasbaar en brengt de goede ruimtelijke ontwikkeling van de buurt op geen enkele wijze in het gedrang.

De omvang van het project is niet van die aard dat die een significante impact zal hebben op de verkeersafwikkeling in de onmiddellijke omgeving van de projectzone. Het nieuwbouwproject voorziet in een volwaardige inpandige garage.

De schaal en het ruimtegebruik sluiten aan op de mogelijkheden voorzien in de algemene gemeenschappelijke bepalingen en de specifieke stedenbouwkundige voorschriften zoals die werden opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg.

De materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en vormen geen bedreiging voor de globale uitstraling van het beschermd dorpsgezicht.

Uit het aanvraagdossier blijkt geenszins dat het natuurlijk duinreliëf op een onaanvaardbare wijze zal worden gewijzigd. Het project gaat gepaard met het uitgraven van 135 m³ grond dat in verhouding staat tot het ter realiseren ondergronds bouwvolume en tot de innamen van het ondergronds volume voor het uitvoeren van de noodzakelijke fundering. Het terrein wordt met 24 m² aangevuld. Binnen de projectzone wordt het duinreliëf van de bouwvrije stroken – conform de algemene gemeenschappelijke bepalingen van het Bijzonder Plan van Aanleg – maximaal behouden en wordt de aansluiting op de aanpalende terreinprofielen niet gewijzigd.

De ruimtelijke impact van het project op de buurt is eerder beperkt. Uit het aanvraagdossier blijkt geenszins dat het project onaanvaardbare hinder voor de onmiddellijke omgeving met zich zal meebrengen.

Algemene conclusie

Het project is inhoudelijk aanvaardbaar en doet onder welbepaalde voorwaarden geen afbreuk aan de beoogde duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, waardoor het project onder die voorwaarden in aanmerking komt voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 5 september 2023.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 7 september 2023 het volgende:

1. De aanvraag ingediend door _____ inzake het oprichten van een eengezinswoning gelegen Waterkasteellaan 22A, 8421 De Haan, te vergunnen.
2. De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.
3. Voorwaarden:
 - a) Deze opgelegd in het advies dd. 17.08.2023 van het Agentschap Natuur en Bos, met inbegrip van de aanpassingen en voorwaarden die door het Agentschap Natuur en Bos werden gekoppeld aan het boscompensatievoorstel.
 - b) Deze opgelegd in het advies dd. 01.09.2023 opgemaakt door het Agentschap Onroerend Erfgoed.
 - c) De woning dient uitgerust met een correct geïnstalleerde optische rookmelder (rookmelder = een apparaat conform NBN EN 14604) die reageert op de rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is (*decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders*).

- d) Het gebruik van mobiele kranen op het openbaar domein is verboden, behalve bij de oprichting en de afbraak van een vaste bouwkraan. De bouwkraan dient te worden geplaatst op privaat terrein (in de vrije tuinzone, ...). Indien het onmogelijk is om de bouwkraan te plaatsen op privaat terrein kan een inname van de openbare weg voor het plaatsen van een kraan in overweging worden genomen.
 - e) Het huisnummer luidt Waterkasteellaan 22A. De bestelling van de briefwisseling zal slechts verzekerd worden voor zover een brievenbus wordt voorzien met een opening van ten minste 23 cm op 3 cm. Die opening moet zich bevinden op een hoogte van ten minste 70 cm en ten hoogste 170 cm ten opzichte van de plaats, van waaruit zij bereikbaar is. De brievenbus moet voldoende groot zijn om een omgevouwen zending in C4-formaat (229 mm x 324 mm) met een dikte van 24 mm zonder beschadiging te ontvangen. De toegang van de brievenbus moet vrij, gemakkelijk en ongevaarlijk zijn. Bovendien moeten de brievenbus aan de grens van het openbaar domein worden geplaatst. Deze bepaling vindt evenwel geen toepassing voor personen met een handicap vastgesteld door de ter zake bevoegde overheidsdienst en die het gevolg is van een beperkte mobiliteit of visuele beperking.
 - f) De opdrachtgever dient zich te schikken naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 9 juni 2017. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedband klaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. De verordening houdt geen verplichting in om een internetabonnement te nemen.
 - g) De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes).
 - h) Voor de aansluiting op de openbare riolering dient de opdrachtgever contact op te nemen met FARYS via de website www.farys.be of per post gericht aan FARYS-Divisie Klantendienst, Stropstraat 1, 9000 Gent. FARYS bepaalt in overleg met de aanvrager en in functie van de ligging van de openbare riolering, het tracé en de diepte van de rioolaansluiting en de plaats van de toezichtputje(s)/T-stuk(ken). Bij betwisting beslist FARYS in laatste instantie. Met het bouwen van de woning kan pas worden aangevat na de aansluiting van de riolering op het openbaar domein.
 - i) Voor het (her-)aanleggen van het gedeelte van de oprit die gelegen is op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke toelating worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.
 - j) De opdrachtgever dient het gemeentebestuur onmiddellijk in kennis te stellen van de aanvang alsmede van de voltooiing van het gebouw waarvoor vergunning is verleend (*K.B. dd. 03.12.1962 inzake de maandelijks statistiek*).
 - k) Het grondwater dat onttrokken wordt bij bronbemaling dient, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone door gebruik te maken van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten (indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net). De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Enkel als infiltratie in de bodem of lozen in een waterloop absoluut onmogelijk is, mag het water in de openbare riolering worden gebracht. Indien grondwater wordt onttrokken is een afzonderlijke aanvraag noodzakelijk via het omgevingsloket. Volumes hoger dan 10 m³/uur mogen niet geloosd worden in de openbare rioleringen aangesloten op een zuiveringsinstallatie behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de nv Aquafin.
 - l) De opdrachtgever is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (wegdek, voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de opdrachtgever de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
 - m) De opdrachtgever is verplicht om gevonden voorwerpen op het terrein, waarvan het vermoeden bestaat dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed (*artikel 5.1.4 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013*).
4. Lasten:
- a) De gemeentelijke belasting op het bouwen en verbouwen wordt voorlopig vastgesteld op € 200,52.
 - b) Voorafgaand aan de aanvang der werken dient een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt betreffende de toestand van het openbaar domein. Vóór de aanvang der werken moet door de opdrachtgever of de houder van het bouwrecht een waarborgsom gestort worden in de gemeentekas voor een bedrag van € 1.800,00. De borgsom wordt volledig vrijgegeven van zodra de bouwwerken voltooid zijn (inclusief de aansluiting van het gebouw op alle elementaire nutsvoorzieningen) en er door de partijen tegensprekelijk is vastgesteld dat er geen

schade aan het openbaar domein aangebracht werd, of dat de schade volgens de regels der kunst hersteld werd.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen 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 inkennisstelling 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

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

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek;
- 4° een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

- 5° het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 6° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college,



Getekend door: Vera Jonckheere (Signatu)
Getekend op: 2023-09-11 18:01:37 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Getekend door: Wilfried Vandaele (Signat)
Getekend op: 2023-09-12 15:16:11 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

De algemeen directeur wd

De burgemeester

