

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraagnr.: 201816
EPB dossiernr.:
Omgevingsnummer: OMV_2018078364

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer Pieter Lucas Geens wonende te Lenkestraat 13 te 2222 Heist-op-den-Berg, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 29 juni 2018.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Busschotstraat 31 en 31/a en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie A 7 K.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een goed en het slopen van de bestaande bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 24 september 2018.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voortliggende beslissing:

Omschrijving aanvraag

De aanvraag voorziet het verkavelen van een goed en het slopen van de bestaande bebouwing.

Procedureverloop

Procedur stap	Datum
Ontvangst aanvraag	29 juni 2018
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	9 juli 2018
Opening openbaar onderzoek	16 juli 2018
Afsluiten openbaar onderzoek	14 augustus 2018
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Omgevingsambtenaar	Sonia Goriens
Datum verslag GSA	20 augustus 2018
Uiterste datum beslissing	22.10.2018

Historiek

Perceelnummer: (afd. 2) sectie A 7 K

De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend: geen.

Externe Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------

Eandis System Operator	9 juli 2018	25.07.2018	Voorwaardelijk gunstig
De Watergroep	9 juli 2018		Geen tijdig advies ontvangen
Proximus	9 juli 2018	18.07.2018	Voorwaardelijk gunstig
Provinciebestuur dienst waterlopen	9 juli 2018	06.08.2018	Ongunstig
Provinciebestuur dienst waterlopen	23 augustus	17.09.2018	Gunstig

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 16 juli 2018 tot 14 augustus 2018.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

Ligging van de locatie

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest met bestemming woongebied met landelijk karakter.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Watertoets

De watertoets werd uitgevoerd en positief beoordeeld door de dienst waterlopen van het provinciebestuur.

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen langs de waterloop van tweede categorie Kluisbeek nr. 7.023.

Volgens de watertoetskaart is het voorwerp van de aanvraag niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De Busschotstraat staat wel ingetekend als effectief overstromingsgevoelig gebied, zo ook de omliggende landbouwpercelen.

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Om dit effect uit te sluiten werd in de aangepaste voorschriften een verbod op ophogingen opgenomen en instructies wat betreft de reeds bestaande overwelling van de Kluisbeek.

Ten slotte werden voorschriften toegevoegd wat betreft de verhardingen en de terreinaanleg rondom de woning.

Beoordeling

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

De bouwplaats is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663-21670)

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften en de geplande werken behoren tot de normale invulling van een dergelijk gebied.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project voorziet het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen en het verkavelen van het perceel naar 2 loten halfopen bebouwing. Er worden in totaal 3 genummerde percelen gevormd. De loten 1 en 2 zijn de aangevraagde bouwkavels, bestemd voor de oprichting van twee ééngesinswoningen in halfopen verband. Lot 3 is een restperceel gelegen in een agrarisch gebied en wordt uitgesloten uit de verkaveling. De loten waarvoor het statuut van bouwgrond wordt aangevraagd bevinden zich integraal binnen het landelijk woongebied en palen aan een gemeenteweg. De voorziene breedte van de bouwkavels laat de oprichting toe van twee ruime halfopen woningen die passen binnen de landelijke omgeving. Op de grond staat momenteel een oudere woning met stallen en achteraan enkele bijgebouwen. Om de verkaveling mogelijk te maken worden alle bestaande gebouwen gesloopt. Langs de zuidelijke perceelsgrens loopt momenteel een gemeenschappelijke uitweg met een breedte van 4 meter. Deze dient te allen tijde gerespecteerd te worden. Door de bestaande bebouwing in de buurt, de voorliggende straat,

de wegwitruiting en de op het gewestplan voorziene bouwzones werd de structuur van de omgeving reeds vastgelegd. De verkaveling is een logische opvulling van het bestaande woonlint in de straat. De voorziene bouwloten laten een hedendaags bouwprogramma toe en hebben voldoende diepe tuinstroken. Mits eerbiediging van de opgelegde voorwaarden (zie verder) zal de toekomstige bebouwing zich integreren in de omgeving en er harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. De verkaveling past in het straatbeeld en brengt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden

- Langsheen de zuidelijke perceelsgrens loopt momenteel een gemeenschappelijke uitweg met een breedte van 4 meter. Deze dient te allen tijde gerespecteerd te worden.
- Het lot 3 is gelegen in een agrarisch gebied en dient deze bestemming te behouden. Dit lot wordt uitgesloten uit de verkaveling.
- Het lot 3 dient, vóór de verkoop van het laatste bouwperceel, gevoegd te worden bij één der bouwloten of bij een aanpalend perceel.
- De constructies, die op het verkaveling plan aangeduid zijn als "te slopen" worden afgebroken voorafgaandelijk aan de uitvoering van deze verkaveling. Het perceel dient vrij gemaakt te worden van alle afbraakmaterialen. Indien het perceel dient genivelleerd te worden dient de opvulling te gebeuren met niet verontreinigde grond en dient de bovenlaag afgewerkt te worden met een laag teelaarde van ten minste 30 centimeter dikte.
- De aanvrager dient zelf te zorgen voor nutsvoorzieningen die niet voorhanden zijn.
- Voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de hogervermelde adviezen van de dienst waterlopen van het provinciebestuur.
- Voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de hogervermelde externe adviezen van de betrokken nutsmaatschappijen.

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 OKTOBER 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- Naleven van de voorwaarden opgenomen in het hogervermelde verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
- Naleven van de voorwaarden opgenomen in de adviezen van de nutsmaatschappijen.
- Naleven van de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (ter vervanging van de voorgestelde).

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Art. 35.

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftiendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur

Art. 54. De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval

verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledig verklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 55. Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

Art. 56. De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Art. 52.

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

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

Art. 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;

01/10/2018 verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Art. 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.

Art. 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 vergunning plichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

U kan de beslissing raadplegen en het bijhorende milieueffectenrapport of veiligheidsrapport ook raadplegen op www.omgevingsloket.be

U kan als betrokken publiek een beroep instellen tegen deze beslissing als u gevolgen ondervindt of als u een belang hebt bij deze besluitvorming.

U zendt hiertoe een beroepsschrift per aangetekende brief (of tegen ontvangstbewijs) naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 Leuven. U kan tevens beroep instellen via het omgevingsloket www.omgevingsloket.be.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing. Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepsschrift aan de vergunningsaanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen van Begijnendijk.

De beroepsindieners vermeldt het volgende:

- Uw naam, adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
- De referentie dossiernummer OMV_2018078364 ;
- De redenen waarom u beroep aantekent;
- Een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt bij de genomen beslissing of het belang dat u heeft bij de genomen besluitvorming;
- Of u gehoord wil worden;

U stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer BE55 0910 2163 2544 van provincie Vlaams-Brabant met als verplichte mededeling "RMT-VGN-gemeente Begijnendijk aanvraag OMV_2018078364 + naam indiener van beroep. U voegt tevens het betalingsbewijs van deze beroepsdossiertaks toe aan uw beroepsschrift.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning

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.

Met vriendelijke groeten, 01/10/2018
Namens het schepencollege:
Sonia Goriëns
Algemeen directeur wnd.

Maria Goriëns
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Maria Goriëns
(Signature)
Datum: 2018.10.01
14:59:47 +02'00'

Willy Edward Michiels
Burgemeester

Willy
Michiels
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Willy Michiels
(Signature)
Datum: 2018.10.01
15:00:35 +02'00'