UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN 11.02.2026

Aanwezig
Philippe Willequet: burgemeester-voorzitter;
Thijs Cousaert, Willem-Jan Baert, Jonas Crement, Suzanne Tanghe: schepenen;
Lotje Demedts: algemeen directeur
Verontschuldigd

Omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2025107490 (ref. gem. V202500002) - Groendreef

Referentie omgevingsloket:	**OMV_2025107490**
Referentie gemeente:	**V202500002**
Projectnaam omgevingsloket:	**Groendreef1-12**
Projectnaam gemeente:	**Verkaveling Groendreef 1-12**
Ligging:	**Groendreef 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 afdeling 2 sectie A nrs. 608K, 608N, 608P, 608L, 608M, 608R, 610L, 610M, 610R, 610N, 610K en 610P**

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
d.d. 11 FEBRUARI 2026
TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Kluisbergen met als contactadres Parklaan 16 te 9690 Kluisbergen, werd ingediend op 6 oktober 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 4 november 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Groendreef 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 608K, 608N, 608P, 608L, 608M, 608R, 610L, 610M, 610R, 610N, 610K en 610P.

Het betreft een aanvraag tot een nieuwe verkaveling Groendreef 1-12.

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond.

DE GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR VERLEENT OP 9 FEBRUARI 2026 VOLGEND ADVIES:

"Het betreft een aanvraag tot een nieuwe verkaveling Groendreef 1-12.

De aanvraag omvat louter het verkavelen van een grond.

Procedureverloop

Procedurestap	***Datum***
Ontvangst aanvraag	*06/10/2025*
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	*04/11/2025*
Opening openbaar onderzoek	*07/11/2025*
Afsluiten openbaar onderzoek	*06/12/2025*
Gemeenteraad voor wegenwerken	*geen*
Omgevingsambtenaar	*Arne Debyttere*
Datum verslag GSA	*09/02/2026*

Historiek

Geen vergunningen en/of weigeringen gekend.

Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- *Het advies van Farys afgeleverd op 3 december 2025 is gunstig.*
- *Het advies van Fluvius afgeleverd op 6 november 2025 is gunstig.*
- *Het advies van Proximus afgeleverd op 24 november 2025 is voorwaardelijk gunstig.*
- *Het advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 5 november 2025 is geen advies.*
- *Het advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 6 november 2025 is gunstig.*
- *Op werd advies gevraagd aan Openbare Werken werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.*

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Ligging van de locatie

- *De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.*
- *De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.*
- *De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.*

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepaling van het gewestplan.

Beoordeling

Overeenstemming met dit plan

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. van 24/02/1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in een bestemmingszone(s) waarvoor volgende bepalingen van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen op van toepassing zijn:
Artikel 5.1.0.: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan.

Aanvraag en omgeving

De aanvraag is gelegen in het dorpscentrum van Berchem in een omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van (half)open eengezinswoningen. De aanvraag is gelegen op de hoek van de Brugzavel en de Groendreef. Op het perceel van de aanvraag staan op heden 12 eengezinswoning met een beperkte omvang: 4 halfopen en 8 gesloten woningen.

Deze aanvraag omvat een aanvraag tot sloop van bestaande bebouwing en het verkavelen van percelen 608K, 608L, 608M, 608N, 608R, 608P, 610K, 610L, 610M, 610N, 610R en 610P in 8 loten voor halfopen eengezinswoningen.

Verkavelingsvoorschriften:

Halfopen ééngezinswoningen

I. Bestemmingsvoorschriften

I.1. Bouwzone

Stedenbouwkundige Voorschriften

Toelichting

De bouwzone is telkens bestemd voor de oprichting van ééngezinswoningen, onder de vorm van halfopen ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwonen.

In de woning kan een beperkte complementaire functies worden toegelaten, zoals kantoor, handel, vrije beroepen en dienstverlening mits aan volgende voorwaarden voldaan is:

- *De woonfunctie blijft de hoofdfunctie*
- *De complementaire functie is ondergeschikt aan het wonen: de oppervlakte bestemd voor het wonen is groter dan deze bestemd voor de complementaire functie .*

Per ééngezinswoning dienen er min. 2 private parkeerplaatsen per woonentiteit te worden voorzien.

Op het gelijkvloers kan een complementaire functie ingericht worden met kantoor, handel, vrije beroepen en/of dienstverlening. De overige bouwlagen worden ingericht in functie van het wonen.

I.2. Voor- en zijtuinzone

Stedenbouwkundige Voorschriften

Toelichting

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een voor- en zijtuinzone.

De zone bevindt zich aansluitend aan de bouwzone - en wordt begrensd door (1) de voorste gevellijn en de voorste perceelsgrens (2) de achterste gevellijn en (3) de zijdelingse perceelsgrens of maximaal 3.50m ten opzichte van de zijgevellijn.

I.3. Achtertuinzone

Stedenbouwkundige Voorschriften

Toelichting

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een achtertuinzone. De zone bevindt zich aansluitend aan de bouwzone met een strikt minimum van 8m tot de achterste perceelsgrens.

II. Inrichtingsvoorschriften

II.1. Bouwzone

Stedenbouwkundige Voorschriften

Toelichting

Typologie

Binnen deze bouwzone kan telkens één halfopen ééngezinswoning worden opgericht met een maximale breedte en diepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Bij gekoppelde woningen dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw harmonieus aan te sluiten op de eerstvergunde woning van het bouwblok.

Inplanting

De inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan.

De voorbouwlijn van de bouwzone op het grafisch plan dient hierbij te worden gevolgd, maar niet over de gehele lengte.

De zone wordt niet verplicht volledig volgebouwd.

Bouwdiepte en -volume

De ééngezinswoning (incl. uitbouwen) kent een maximale gelijkvloerse bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Bij het bouwen dient rekening gehouden te worden dat de achtertuinzone een minimale diepte kent van 8 meter tot de achterste perceelsgrens.

Het hoofdgebouw heeft op de verdieping een maximale diepte van 10,00 meter. De achtergevel op de verdieping mag zich op minimum 10,00 meter van de achterste perceelsgrens bevinden.

De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdiep en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,5m.

Er worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten onder de kroonlijst. Een zadeldak is verplicht.
Bij gekoppelde woningen dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw harmonieus aan te sluiten op de eerstvergunde woning van het bouwblok.
Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,20 m t.a.v. het vloerpeil.
Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping ligt maximaal 0,35m boven straatniveau.
Een kelder is mogelijk onder het gelijkvloers.
De volledige ééngezinswoning, incl. uitbouwen dient zich binnen de bouwzone te bevinden.
De kelderverdieping wordt ingezet in functie van bergruimte.
Verschijningsvorm
De gevels worden opgetrokken in baksteen in een lichte kleur. De kleur van het gekozen materiaal wijkt niet af van de courante kleuren in de omgeving. De materialen van het dak bestaan uit donkere leien, pannen of andere esthetische materialen.
Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de eerstvergunde woning te worden gevolgd.
Dakuitbouwen en standvensters worden beperkt tot maximaal 1/3 van het dakoppervlak.
Duurzaamheid
Alle constructies moeten opgetrokken worden met materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. Eventueel zichtbaar blijvende blinde gevels worden door de laatst aanbouwende afgewerkt.
Alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten.
II.2. Voor- en zijtuinzone
Stedenbouwkundige Voorschriften
Toelichting
Bijgebouwen
Algemeen: Er wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten binnen deze zone met een maximale oppervlakte van 21m². De constructie heeft geen gesloten wandvlakken (vb. open carport).
Inplanting: Het open bijgebouw wordt ingeplant in de zijtuinstrook en kan tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden. Het bijgebouw bevindt zich minimaal 9m van de perceelsgrens t.a.v. Groendreef en minimaal 6m t.a.v. Brugzavel (de zijtuinstroken) en dient zich minstens 3,00 meter terug te trekken ten opzichte van het voorgevelvlak van het hoofdgebouw. Aanpalende bijgebouwen dienen binnen hetzelfde voorgevelvlak te liggen.
Bouwvolume: Er wordt 1 bouwlaag toegelaten met een maximale totale hoogte van 3,2m. Het dak heeft een helling van 0° tot 30°.
Verhardingen
Binnen de voor- en zijtuinzone zijn verhardingen toegestaan in functie van toegangspaden en oprit met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m². Maximaal 20m² van dit totaal mag in niet-waterdoorlatende verharding worden uitgevoerd. De vermelde oppervlakten zijn exclusief de oppervlakte van het bijgebouw.
Reliëfwijzigingen
Aanzienlijke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
Het gaat om een relatief vlak terrein waardoor het creëren van reliëfwijzigingen niet wenselijk is.
Perceelsafsluitingen:
De voorste perceelsgrens wordt verplicht afgesloten met een levendige haag met een maximale hoogte van 1m.
De andere perceelsgrenzen worden verplicht afgesloten met een levendige haag met een draadafsluiting.
II.3. Achtertuinzone
Stedenbouwkundige Voorschriften
Toelichting
Bijgebouwen
Algemeen: Er wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten binnen deze zone met een maximale oppervlakte van 12m².

Inplanting: Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinzone op minstens 1,00 meter van de achterste perceelsgrens en (1) ofwel op de zijdelingse perceelsgrens, gekoppeld aan de bijgebouwen van de aanpalende buur in het bouwblok (2) ofwel tot tegen de bestaande scheidingsmuren op de perceelsgrens (3) ofwel op minstens 1,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
Het bijgebouw bevindt zich eveneens minimaal 16,00m van de perceelsgrens t.a.v. Groendreef en minimaal 6,00m t.a.v. Brugzavel. Van deze bepaling kan worden afgeweken wanneer er op het perceel geen andere inplanting voor het bijgebouw mogelijk blijkt.
Bouwvolume: Er wordt 1 bouwlaag toegelaten met een maximale totale hoogte van 3,50m. Het dak heeft een helling van 0° tot 30°.
Verhardingen en niet-overdekte constructies
Binnen de tuinzone zijn verhardingen en niet-overdekte constructies toegestaan in functie van toegangspaden, terrassen en zwembaden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 25m².
Reliëfwijzigingen
Aanzienlijke reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
Het gaat om een relatief vlak terrein waardoor het creëren van reliëfwijzigingen niet wenselijk is.
Perceelsafsluitingen:
Beginnend vanaf de achtergevel mag de perceelsgrens met de gekoppelde buur worden afgesloten met een dichte muur van maximaal 4,00 meter lang en 2,00 meter hoog.
De andere perceelsgrenzen worden afgesloten met een levendige haag met een draadafsluiting.

Openbaar onderzoek
Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 07/11/2025 t.e.m. 06/12/2025. Tijdens het openbaar onderzoek werden noch bezwaren noch opmerkingen geformuleerd.

Beoordeling externe adviezen
Alle ingekomen adviezen waren hetzij gunstig hetzij voorwaardelijk gunstig. In het geval er een omgevingsvergunning wordt afgeleverd dienen de voorwaarden gesteld in de adviezen meegenomen te worden in de vergunningsbeslissing.

Wegenis
De aanvraag is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg.

Stikstoftoets
De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%.
Gelet op de aard van de aanvraag (verkavelen van een grond met 12 woningen naar 8 bouwloten gelegen op ruime afstand van SBZ-gebied) is de opmaak van een passende beoordeling in het kader van de stikstoftoets niet verreist.

Watertoets
De aanvraag omvat het verkavelen van een grond, waarop op heden 12 eengezinswoningen staan, in 8 loten voor halfopen eengezinswoningen. Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Bij de bouw van de woningen zal de plaatsing van een hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening worden opgelegd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er dienen bij huidige verkavelingsaanvraag dan ook geen voorwaarden opgelegd te worden op vlak van de watertoets.

Mer-screening
Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit. De aanvraag betreft geen vergunningsplichtige wijziging en uitbreiding van een stadsontwikkelingsproject aangezien het huidig project 12 eengezinswoningen omvat en de nieuwe verkaveling 8 eengezinswoningen voorziet.
De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Natuurtoets
De aanvraag omvat het verkavelen van een grond waarop op heden 12 eengezinswoningen staan. De grond staat volgende de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol. Het aantal eengezinswoningen wordt verminderd van 12 naar 8. Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van natuur.

Erfgoed-/archeologietoets
Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.
De aanvraag heeft geen betrekking op beschermde, noch op geïnventariseerde erfgoed items.
De aanvraag is niet gelegen in een erfgoedlandschap.

Mobiliteit
De aanvraag omvat het verkavelen van een grond waarop op heden 12 eengezinswoningen staan. De grond is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste weg. Het aantal eengezinswoningen wordt verminderd van 12 naar 8. Bij de eengezinswoningen dienen er minimum 2 private parkeerplaatsen per woonentiteit te worden voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke effecten te verwachten op vlak van mobiliteit.

Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening
De aanvraag is gelegen in het dorpscentrum van Berchem. Planologisch situeert de aanvraag zich in woongebied volgens het gewestplan Oudenaarde (geen BPA, geen RUP, geen verkaveling). Planologisch is de aanvraag bijgevolg gelegen in een geschikt gebied.
Het concept van de verkaveling (8 loten voor halfopen eengezinswoningen) sluit aan bij dat van de onmiddellijke omgeving. Zowel naar functie als naar schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid is de verkaveling afgestemd op haar omgeving.
De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat met een minimum aan regels een maximaal architecturaal resultaat kan worden gerealiseerd, met als doel een kwalitatieve woonomgeving te creëren. Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden.
De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, evenals met de goede ruimtelijke ordening en haar onmiddellijke omgeving.

Conclusie
Op basis van voormelde overwegingen wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.
Voorwaarden
De voorwaarden gesteld in de adviezen dienen strikt opgevolgd te worden."

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLUIT IN ZITTING VAN 11 FEBRUARI 2026 HET VOLGENDE:

De aanvraag met referentie omgevingsloket OMV_2025107490 en referentie gemeente V202500002 ingediend door het gemeentebestuur Kluisbergen met als contactadres Parklaan 16 te 9690 Kluisbergen, voor het verkavelen van een grond in de Groendreef 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 608K, 608N, 608P, 608L, 608M, 608R, 610L, 610M, 610R, 610N, 610K en 610P, wordt voorwaardelijk vergund.

VOLGENDE VOORWAARDEN EN/OF LASTEN WORDEN OPGELEGD:

1. De voorwaarden gesteld in volgende adviezen dienen strikt opgevolgd te worden:
    a. Het standaardadvies van Farys toegevoegd als bijlage bij onderhavige beslissing.
    b. Het advies van Proximus afgeleverd op 24 november 2025.

ALGEMENE VOORWAARDEN:

1. Eventuele schade aan het openbaar domein, te wijten aan de bouw- of verbouwingswerken, zal onmiddellijk op kosten en lasten van de bouwheer/aanvrager worden hersteld. Het bestaande voetpad dient ten allen tijde afgeschermd te worden.
2. De kosten voortvloeiend uit de aankoppeling op het openbaar elektriciteits-, waterbedelings-, aardgasleiding- en telefoonnet of kabeldistributie vallen ten laste van de bouwheer/aanvrager.
3. De bestaande reglementeringen van de intercommunales Gaselwest en I.M.W.V. dienen strikt te worden nageleefd.
4. FARYS is door de gemeente aangesteld voor de aansluiting van regen- en afvalwater. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting kan worden ingediend bij de Klantendienst, Stropstraat 1 te 9000 Gent. Dit kan ook telefonisch op 078/35.35.99, alle werkdagen van 8u00 tot 20u00 en op zaterdag van 9u00 tot 13u00 of via de website (www.farys.be/rioolaansluiting).
   De aanvrager dient zich voor de aanleg van de private riolering op zijn perceel te houden aan de bepalingen van het reglement rioolaansluitingen van toepassing voor de gemeente Kluisbergen. De private riolering mag enkel geplaatst worden na samenspraak met FARYS. Na de aanvraag volgt er een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting wordt vastgelegd.
5. Sedert 1 juli 2011 is de keuring van de private waterafvoer verplicht (https://www.farys.be/nl/keuring-privewaterafvoer)
6. Er dient een gescheiden rioleringsstelsel voorzien te worden.
7. Het perceel is gelegen in: (https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan)
   In centraal en collectief geoptimaliseerd buitengebied dient een septische put van minimaal 1500 l tot 5IE + 300 l/IE per bijkomend IE voorzien te worden, waarbij enkel het zwart afvalwater op de septische put wordt aangesloten.
8. De aanplakking van de beslissing gebeurt door de technische dienst (Vlaamse Codex art.4.7.19 §2).
   Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.
   Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten

aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:
1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (…)

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 beroepsindiener;
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 beroepsindiener;
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:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):
Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:
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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd

worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter

voor gelijkvormig afschrift
Kluisbergen, 13 februari 2026

Lotje Demedts
algemeen directeur

Digitaal ondertekend door: Lotje Demedts
Ondertekend op: 2026.02.13 12:05:30 +01:00

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter

Digitaal ondertekend door: Philippe Willequet
Ondertekend op: 2026.02.13 10:41:45 +01:00