College van burgemeester en schepenen

GOEDGEKEURD

Besluit

Zitting van 15 april 2025

Grondgebiedzaken - Omgeving

---

44 **2025_CBS_01159** **Omgeving - OMV_2024112847 - verkavelen van een perceel in 8 loten voor halfopen bebouwingen - O/2024/485 - voorwaardelijke vergunning**

Samenstelling:

Aanwezig:

Dany Goessens; Rudy Corijn; Ilse Malfroot; Pascal Schietecat; Malika Sclacmender; Werner Somers; Evi Bické; Ann De Bruyne

Afwezig:

Katlijn Copriau

Verontschuldigd:

Guy D'haeseleer

Beschrijving

Aanleiding en context

Voorwerp van de aanvraag
De aanvraag ingediend door TOPO-IMMO - Pieter Muylaert, Nieuwstraat 9, 9450 Haaltert werd per beveiligde zending verzonden op 19 december 2024.
De aanvraag omvat:
verkavelen van gronden

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 januari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Kerkstraat zn, 9406 Outer, kadastraal bekend als:

NINOVE 13 AFD (OUTER)	A	0244	D	
NINOVE 13 AFD (OUTER)	A	0246	D	
NINOVE 13 AFD (OUTER)	A	0244	C	
NINOVE 13 AFD (OUTER)	A	0247	N	

Het betreft een aanvraag voor het verkavelen van een perceel in 8 loten voor halfopen bebouwingen.

Voor deze aanvraag wordt de gewone procedure gevolgd.

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.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag
Beschrijving van de plaats
De aanvraag omvat het verkavelen van een weiland in acht woonkavels voor halfopen eengezinswoningen, gelegen langs een gemeenteweg in de deelgemeente Outer. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers woonlint met voornamelijk eengezinswoningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

NIEUW_VERKAVELEN			Nieuwe verkaveling

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten
De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Argumentatie

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar
De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 17 januari 2025 tot en met 15 februari 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Adviezen
Dienst openbare werken en mobiliteit van de stad Ninove heeft in eerste instantie ongunstig advies uitgebracht op 5 maart 2025. De motivatie luidt als volgt:
- Er is een rooilijnplan van de Kerkstraat goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 30/09/1972 en KB 14/01/1974. Deze rooilijn werd gerealiseerd.
- De rooilijn en afmetingen van het openbaar domein worden niet weergegeven op de plannen.
- De verkaveling is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan van VMM.
- Decentrale zuivering (geen nieuwe bebouwing zonder afvalwaterzuivering) voor verkavelingen moet toegepast worden.
- De verkaveling dient dus voorzien te worden van hetzij een collectieve IBA, hetzij individuele IBA's voor alle wooneenheden. Deze IBA's dienen voorzien te worden op privaat terrein.
- Deze IBA's moeten opgenomen worden in de voorschriften en op de plannen.
- Specifieke opmerkingen inzake IBA's:

Elektronisch ondertekend document, blz. 2 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

- Afhankelijk van de plaatsingsvoorschriften van de leverancier van de IBA dient al dan niet het grijs afvalwater mee aangesloten te worden op de septische put. Dit dient verder afgestemd te worden met de afkoppelingsdeskundige.
- Gezien Ninove een Riopact-vennoot is, kan de plaatsing van de IBA door Aquafin gebeuren. Hiertoe dient in elk geval contact opgenomen te worden met de betrokken afkoppelingsdeskundige bij Aquafin (Jan Mertens, jan.mertens@aquafin.be en/of afkoppelingen-iba@aquafin.be) voor de verdere begeleiding inzake de concrete uitwerking en de plaatsing van de IBA.
- De IBA dient te voldoen aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1.
- Het aantal IE dient duidelijk vermeld te worden, zodat de IBA correct gedimensioneerd kan worden.
- Voor meer info over IBA's kan men terecht op de website van Vlario: https://www.vlario.be/lokaal-bestuur/iba/
- Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid heeft ongunstig advies verleend.
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.
- De voorwaarden van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.
- Volgens het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen in een verkaveling in een C-straat moet voldaan worden aan :
- De verkavelaar moet in zijn totaliteit 2 parkeerplaatsen per wooneenheid en 2 fietsenstallingen per woongelegenheid voorzien. Dit kan een collectieve fietsenstalling zijn.
- Minstens 1 parkeerplaats bevindt zich bij de woning. De andere kunnen elders, eventueel gegroepeerd, ingericht worden. Indien de twee parkeerplaatsen zich bij de woning bevinden moeten deze niet afzonderlijk per perceel bedienbaar zijn.
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning moeten de parkeerplaatsen en afmetingen duidelijk weergegeven worden op de plannen.
- Per lot mag een oprit van maximaal 4,5m breed voorzien worden.
- De diepte van de voortuinstrook (bouwlijn) moet aangeduid worden op de plannen.
- Een aangepast plan kan in overweging genomen worden.

Dienst openbare werken en mobiliteit van de stad Ninove heeft op basis van aangepaste en bijkomende informatie een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 9 april 2025.
De voorwaarden luiden als volgt:
- De rooilijn en afmetingen van het openbaar domein worden niet weergegeven op de plannen.
- Het is een last van de verkavelaar om huisaansluitputjes te voorzien voor DWA en RWA.
- U kan uw rioolaansluiting best onmiddellijk aanvragen na het verkrijgen van uw omgevingsvergunning, op deze manier kan u met uw private riolering naar een correcte diepte werken en vermijdt u onvoorziene kosten achteraf.
- Voor de aansluiting op de openbare riolering moet de verkavelaar een aanvraag indienen bij Riopact, de rioolbeheerder van de stad Ninove. Deze aanvraag kan u doen via https://www.riopact.be/rioolaansluiting/
- Voor het hydraulisch nazicht verwijzen we naar het advies van de rioolbeheerder Riopact (De Watergroep). Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de rioolbeheerder Riopact.
- De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Riopact, inzake 'ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' strikt naleven.
- De verkaveling is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan van VMM.
- Decentrale zuivering (geen nieuwe bebouwing zonder afvalwaterzuivering) voor verkavelingen moet toegepast worden.
- De verkaveling dient dus voorzien te worden van hetzij een collectieve IBA, hetzij individuele IBA's voor alle wooneenheden. Deze IBA's dienen voorzien te worden op privaat terrein.
- Deze IBA's moeten opgenomen worden in de voorschriften en op de plannen.
- Specifieke opmerkingen inzake IBA's:
- Afhankelijk van de plaatsingsvoorschriften van de leverancier van de IBA dient al dan niet het grijs afvalwater mee aangesloten te worden op de septische put. Dit dient verder afgestemd te worden met de afkoppelingsdeskundige.
- Gezien Ninove een Riopact-vennoot is, kan de plaatsing van de IBA door Aquafin gebeuren. Hiertoe dient in elk geval contact opgenomen te worden met de betrokken afkoppelingsdeskundige bij Aquafin (Jan Mertens, jan.mertens@aquafin.be en/of afkoppelingen-iba@aquafin.be) voor de verdere begeleiding inzake de concrete uitwerking en de plaatsing van de IBA.
- De IBA dient te voldoen aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1.

Elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

- Het aantal IE dient duidelijk vermeld te worden, zodat de IBA correct gedimensioneerd kan worden.
- Voor meer info over IBA's kan men terecht op de website van Vlario: https://www.vlario.be/lokaal-bestuur/iba/
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van de Provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid.
- De voorwaarden van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.
- De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden.
- Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager conform de voorwaarden opgelegd door de nutsbedrijven, zijnde: Fluvius voor elektriciteit en aardgas, De Watergroep voor watervoorziening, Proximus en Telenet voor teledistributie.
- Deze kosten mogen niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.

Proximus heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 17 januari 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Proximus.

Fluvius heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 13 januari 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Fluvius.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 14 februari 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van het advies van de Watergroep.

Wyre Omgevingsloket Wyre heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 10 januari 2025.
De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Wyre.

Provincie Oost-Vlaanderen Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid heeft in eerste instantie ongunstig advies uitgebracht op 7 februari 2025. De motivatie luidt als volgt:
- De verkavelingsvoorschriften zijn niet conform de voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid: Het vloerpeil bevindt zich niet op overstromingsveilige hoogte of dit kan althans niet gecontroleerd worden; Er zijn reliëfwijzigingen (ophogingen) die niet strikt noodzakelijk zijn voor de toegankelijkheid van het gebouw of dit kan althans niet gecontroleerd worden; De vrije hoogte onder de paalwoningen moet minimaal 1 m bedragen, dit kan niet worden gecontroleerd op de plannen.

Provincie Oost-Vlaanderen Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid heeft op basis van aangepaste voorschriften en bijkomende informatie een tweede voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 8 april 2025. De voorwaarden luiden als volgt:
Voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid, op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften:
o het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 35,30 m TAW ter hoogte van lot 1, lineair dalend naar 35,45 m TAW ter hoogte van lot 8;
o Men zal kiezen voor een overstromingsvrije bouwwijze (bouwen op palen):
• De ruimte tussen onderkant vloerplaat en ontworpen maaiveldhoogte moet minimaal 1 m bedragen zodat deze vrije ruimte kan gecontroleerd en onderhouden worden;
o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is

Elektronisch ondertekend document, blz. 4 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

niet toegelaten;
o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,…) zijn niet toegelaten;
o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;
Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:
o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.
Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:
• De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
• De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
• De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft een ongunstig advies verleend op 9 april 2025.
Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van dit verslag.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen:

Watertoets
Er is advies gevraagd aan de decretale waterbeheerder, de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Deze dienst heeft in eerste instantie ongunstig advies verleend. Nav dit ongunstig advies heeft de ontwerper het dossier aangepast en aangevuld. Op basis van deze aanpassingen heeft voornoemde dienst voorwaardelijk gunstig advies verleend.
Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5093 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. De dienst Integraal Waterbeleid gaf in eerste instantie een ongunstig wateradvies (PIV1). De reden was dat niet uit de aanvraag kon worden afgeleid of de toekomstige woningen effectief overstromingsveilig zouden worden gebouwd. Met deze gewijzigde projectinhoud (PIV2) wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de opmerkingen van de dienst.
Overstromingsgevoeligheid
Om waterschade te vermijden, adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen, zoals vermeld bij de conclusie, te volgen. Uit de aanvraag blijkt dat men paalwoningen zal realiseren in de toekomst. Men neemt de minimale overstromingsveilige hoogtes van de vloerpassen nu op in de verkavelingsvoorschriften. Het overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten ‘overstroombaar gebied’ ingeschat op 35,30 m TAW (westen, hoogste punt), lineair dalend naar 35,45 m TAW (oosten, laagste punt), oftewel een afstromende waterkolom van 10 cm. Een overstromingsveilig vloerpeil ligt minimaal 30 cm hoger dan het overstromingspeil. Het vloerpeil moet dus minimaal ontworpen worden op 35,60 m TAW (lot 1 in het westen) tot 35,75 m TAW (lot 8 in het oosten). Bij paalwoningen is het zo dat de onderkant van de vloerplaat minimaal gelegen moet zijn boven het overstromingspeil. Bovendien moet de vrije hoogte tussen maaiveld en onderkant vloerplaat minimaal 1 m bedragen, zodat de vrije ruimte onder de eengezinswoningen onderhouden kan worden. Er zijn geen terreinprofielen waaruit dit blijkt. Dit wordt in PIV2 allemaal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Dit voldoet. Het project is gelegen in overstroombaar gebied. Er gaat door dit project echter geen ruimte voor water verloren gelegen binnen overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien. Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met

Elektronisch ondertekend document, blz. 5 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

De verhardingen die in de toekomst voorzien zullen worden (8 eengezinswoningen), zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse e wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd.

Ligging langsheen een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. O5093 (lot dat uit verkaveling is gesloten). Deze ingebuisde waterloop is gelegen onder de openbare weg. Op basis van art. 1.3.2.2. §1 4° e) van het decreet integraal waterbeleid kan afgeweken worden van het verbod op nieuwe bovengrondse constructies. Het project heeft geen significant nadelig effect op het onderhoud van de waterloop.

Conclusie Gunstig advies wordt verleend onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake overstromingsgevoeligheid, op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften:

o het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 35,30 m TAW ter hoogte van lot 1, lineair dalend naar 35,45 m TAW ter hoogte van lot 8;

o Men zal kiezen voor een overstromingsvrije bouwwijze (bouwen op palen): de ruimte tussen onderkant vloerplaat en ontworpen maaiveldhoogte moet minimaal 1 m bedragen zodat deze vrije ruimte kan gecontroleerd en onderhouden worden;

o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;

o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen; o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, …) zijn niet toegelaten;

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;

Aandachtspunt inzake overstromingsgevoeligheid:

o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

• De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;

• De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;

• De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Mits voldaan wordt aan voornoemde voorwaarden kan aangenomen worden dat de watertoets positief is.

Natuurtoets

De handelingen bevinden zich ver van natuurgevoelige gebieden en/of zijn gering van omvang. In toepassing van het decreet programmatische aanpak stikstof (in werking getreden op 23 februari 2024) moeten de effecten van stikstofdeposities veroorzaakt door vergunningsplichtige projecten op SBZ-H worden beoordeeld. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn van die aard dat hiervan geen impact wordt verwacht. Bijgevolg is er geen negatieve impact op de natuur.

MER-paragraaf

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen

Elektronisch ondertekend document, blz. 6 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

Bespreking adviezen
De provinciale dienst Integraal Waterbeleid en de stedelijke dienst openbare werken hebben in eerste instantie ongunstig advies verleend. Nav deze adviezen heeft de ontwerper de aanvraag aangepast en aangevuld. Adhv de gewijzigde projectinhoudversie hebben voornoemde diensten een tweede voorwaardelijk gunstig advies verleend. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen om in overeenstemming te zijn met de betreffende regelgeving.

Stedenbouwkundige basisgegevens / planologische toets
Het perceel is gelegen in volgende zone(s) volgens het gewestplan Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem:

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling, BPA of RUP. De bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.
De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten worden nageleefd.
Er is een rooilijnplan van de Kerkstraat, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 30/09/1972 en KB 14/01/1974. Deze rooilijn werd gerealiseerd. De rooilijn en afmetingen van het openbaar domein worden niet weergegeven op de plannen, evenals de diepte van de voortuinen. Deze gegevens moeten correct op het verkavelingsplan vermeld staan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
Toetsing aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: een invulling van nieuwe kavels voor gekoppelde eengezinswoningen is principieel functioneel inpasbaar binnen het bestaande woonlint
- mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft beperkte impact op de mobiliteit. Volgens het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen in een verkaveling in een C-straat moet voldaan worden aan volgende bepalingen:
    - De verkavelaar moet in zijn totaliteit 2 parkeerplaatsen per wooneenheid en 2 fietsenstallingen per woongelegenheid voorzien.
    - Per lot mag een oprit van maximaal 4,5m breed voorzien worden.
- schaal: de kavels hebben een gebruikelijke grootte
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: om het landelijke karakter te bewaren, moeten de voortuinen minimum uit 50 % groen bestaan. De bouwvrije zijstroken moeten onbebouwd blijven om de doorwaadbaarheid naar achter te vrijwaren.
- visueel-vormelijke elementen: de gekoppelde woningen moeten langs de straatkant hetzelfde bouwprofiel hanteren, in bijzonder qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte
- cultuurhistorische aspecten: niet relevant
- bodemreliëf: het bodemreliëf blijft ongewijzigd
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: de aanvraag genereert geen abnormale hinder, de gezondheid en veiligheid komen niet in het gedrang, het gebruiksgenot wordt verbeterd.
- beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot voornoemde aandachtspunten:
  Het College van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het ongunstige advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, maar is van oordeel dat de verkavelingsaanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Dat de verkaveling acht kavels omvat in plaats van zeven kavels, hetgeen volgens de gemeentelijke omgevingsambtenaar wel aanvaardbaar zou zijn in een kleine dorpskern als het gehucht Lebeke, brengt op zichzelf beschouwd niet met zich mee dat er sprake is van een verdichtingsproject, wat volgens het woonzoneringsplan van de stad Ninove niet toegestaan is in kleine dorpskernen. Volgens datzelfde woonzoneringsplan kunnen grote onbebouwde terreinen ingevuld worden met grondgebonden woningen, waarbij rekening dient te worden gehouden met de zogenaamde harmonieregel. Deze regel bepaalt de inplantingswijze en het bebouwingsverband (open, halfopen, gesloten); alsmede het aantal bouwlagen en de bouwhoogte. Als zodanig bevatten het woonzoneringsplan en meer bepaald de daarin

Elektronisch ondertekend document, blz. 7 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

vervatte harmonieregel geen verwijzing naar een minimale gevelbreedte. Gelet op de grote oppervlakte van het te verkavelen terrein resulteert een project met acht kavels – in plaats van zeven kavels, zoals voorgesteld door de gemeentelijke omgevingsambtenaar – niet in een overdreven woningdichtheid, noch in een woningdichtheid die niet in overeenstemming is met de bestaande woningdichtheid in de omgeving. Evenmin zou een project met slechts zeven kavels noodzakelijkerwijs leiden tot een afname van de bebouwde oppervlakte. Ten slotte neemt het College van burgemeester en schepenen in aanmerking dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend, wat erop wijst dat ook de buurtbewoners niet van mening zijn dat de verkavelingsaanvraag niet strookt met de bebouwing in de omgeving van het projectgebied. Het woningprogramma kan aanvaardbaar worden geacht.

Conclusie
Voorwaardelijk gunstig
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:
    - de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit
    - Proximus
    - Fluvius
    - De Watergroep
    - Wyre
    - Provincie Integraal Waterbeleid
- De stedenbouwkundige voorschriften moeten aangevuld worden met volgende voorschriften:
    - Per wooneenheid moeten minstens 2 parkeerplaatsen en 2 fietsenstallingen voorzien worden
    - Per lot mag een oprit van maximaal 4,5m breed voorzien worden.
    - Om het landelijke karakter te bewaren, moeten de voortuinen minimum uit 50 % groen bestaan. De bouwvrije zijstroken moeten onbebouwd blijven om de doorwaadbaarheid naar achter te vrijwaren.
- De bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen moeten vooraf gesloopt en verwijderd worden, om de verkaveling bouwrijp te maken (indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning).
- De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden. Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager conform de voorwaarden opgelegd door de nutsbedrijven, zijnde: Fluvius voor elektriciteit en aardgas, De Watergroep voor watervoorziening, Proximus en Telenet voor teledistributie. Deze kosten mogen niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
- De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Riopact, inzake ‘ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur’ strikt naleven. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten hydraulisch advies. Het is een last van de verkavelaar om huisaansluitputjes te voorzien voor DWA en RWA. De verkavelaar kan de rioolaansluiting best onmiddellijk aanvragen na het verkrijgen van uw omgevingsvergunning, op deze manier kan u met uw private riolering naar een correcte diepte werken en vermijdt u onvoorziene kosten achteraf. Voor de aansluiting op de openbare riolering moet de verkavelaar een aanvraag indienen bij Riopact, de rioolbeheerder van de stad Ninove. Deze aanvraag kan u doen via https://www.riopact.be/rioolaansluiting/
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Fluvius.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Telenet en Proximus.
- De verkavelaar moet voorliggende aanvraag aanvullen met:
    - attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden,
    - de stukken vermeld in het rioleringsreglement voor verkavelingen.
- De percelen kunnen pas vervreemd worden, het verkoopbaarheidsattest wordt pas afgeleverd, een

Elektronisch ondertekend document, blz. 8 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt pas ontvankelijk verklaard en een stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd nadat:

- de bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen, gesloopt en verwijderd zijn, indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning,
- de eventuele lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,
- de attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn.
- de verkavelaar het attest van de Watergroep heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen (door beide partijen ondertekende overeenkomst Overdracht ten kosteloze titel).

Juridische grond
Op basis van de bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen
Op basis van het omgevingsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen
Op basis van het omgevingsbesluit van 27 november 2015 en latere wijzigingen
Op basis van de uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en latere wijzigingen

Regelgeving: bevoegdheid
Artikel 56 van het decreet lokaal bestuur: De gemeenteraad bepaalt het beleid van de gemeente en kan daarvoor algemene regels vaststellen.

Besluit

Artikel 1
Voor de aanvraag ingediend door TOPO-IMMO - Pieter Muylaert voor het verkavelen van een perceel in 8 loten voor halfopen bebouwingen, gelegen te Kerkstraat zn, 9406 Outer wordt een **vergunning** verleend.

Artikel 2
De voorwaarden en/of lasten luiden als volgt:
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:
  - de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit
  - Proximus
  - Fluvius
  - De Watergroep
  - Wyre
  - Provincie Integraal Waterbeleid
- De stedenbouwkundige voorschriften moeten aangevuld worden met volgende voorschriften:
  - Per wooneenheid moeten minstens 2 parkeerplaatsen en 2 fietsenstallingen voorzien worden
  - Per lot mag een oprit van maximaal 4,5m breed voorzien worden.
  - Om het landelijke karakter te bewaren, moeten de voortuinen minimum uit 50 % groen bestaan. De bouwvrije zijstroken moeten onbebouwd blijven om de doorwaadbaarheid naar achter te vrijwaren.
- De bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen moeten vooraf gesloopt en verwijderd worden, om de verkaveling bouwrijp te maken (indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning).
- De verkavelaar moet zijn aanvraag aanvullen met attesten van respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat openbare verlichting, elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden. Eventuele of noodzakelijke aanpassingen, aanleg of uitbreiding aan de nutsvoorzieningen ten gevolge van de bijkomende wooneenheden zijn ten laste van de aanvrager conform de voorwaarden opgelegd door de nutsbedrijven, zijnde: Fluvius voor elektriciteit en aardgas, De Watergroep voor watervoorziening, Proximus en Telenet voor teledistributie. Deze kosten mogen niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
- De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Riopact, inzake 'ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' strikt naleven. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten hydraulisch advies. Het is een last van de verkavelaar om huisaansluitputjes te voorzien voor DWA en RWA. De verkavelaar kan de

Elektronisch ondertekend document, blz. 9 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

rioolaansluiting best onmiddellijk aanvragen na het verkrijgen van uw omgevingsvergunning, op deze manier kan u met uw private riolering naar een correcte diepte werken en vermijdt u onvoorziene kosten achteraf. Voor de aansluiting op de openbare riolering moet de verkavelaar een aanvraag indienen bij Riopact, de rioolbeheerder van de stad Ninove. Deze aanvraag kan u doen via https://www.riopact.be/rioolaansluiting/
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Fluvius.
- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van Telenet en Proximus.
- De verkavelaar moet voorliggende aanvraag aanvullen met:
    - attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributie leidingen aanwezig zijn en voldoen voor de bijkomende wooneenheden,
    - de stukken vermeld in het rioleringsreglement voor verkavelingen.
- De percelen kunnen pas vervreemd worden, het verkoopbaarheidsattest wordt pas afgeleverd, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt pas ontvankelijk verklaard en een stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd nadat:
    - de bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen, gesloopt en verwijderd zijn, indien nodig na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning,
    - de eventuele lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,
    - de attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn.
    - de verkavelaar het attest van de Watergroep heeft voorgelegd waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan alle financiële en contractuele verplichtingen (door beide partijen ondertekende overeenkomst Overdracht ten kosteloze titel).

Artikel 3
De wetgeving voorziet een beroepstermijn. U mag pas starten met de werken na het verstrijken van 35 dagen en op voorwaarde dat er geen beroep is ingediend. Deze termijn start de eerste dag na bekendmaking, die de stad voor u door middel van aanplakking behartigt.

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.
6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
    a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
    b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg;
    c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg.

Elektronisch ondertekend document, blz. 10 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

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 aantoont 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Elektronisch ondertekend document, blz. 11 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. 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 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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° [...]

Elektronisch ondertekend document, blz. 12 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

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.

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

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:
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 beroepsschrift 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 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.

Elektronisch ondertekend document, blz. 13 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

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 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,

Elektronisch ondertekend document, blz. 14 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

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 kan niet digitaal worden ingesteld.)

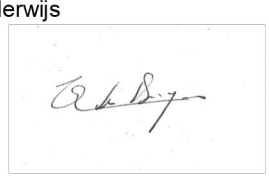
Mededeling

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.

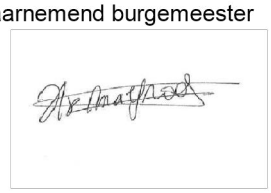
Elektronisch ondertekend document, blz. 15 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van burgemeester en schepenen

Elektronisch ondertekend op 17/04/2025 door Ann Ernestine De Bruyne, sectordirecteur vrije tijd en onderwijs



Elektronisch ondertekend op 17/04/2025 door Ilse Malfroot, Waarnemend burgemeester



Elektronisch ondertekend document, blz. 16 van 16. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 1442-2813-7714-7646 en wachtwoord lotuwa