



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

Namens het college,

Waarnemend algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

| | |
|------------------------------------|---|
| Referentie omgevingsloket: | OMV_2025151580 |
| Referentie gemeente: | OMV_2025_00085 |
| Projectnaam omgevingsloket: | Beullens - Vos |
| Projectnaam gemeente: | het verbouwen en uitbreiden van de bestaande vrijstaande eengezinwoning |
| Ligging: | Bergenstraat 25 Dienst Omgeving |
| Contactpersoon: | omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68 |
| Datum Beslissing | 24 maart 2026 |
| Aard van de beslissing | voorwaardelijke vergunning |

De aanvraag ingediend door mevrouw Jill Vos wonende te Struiversstraat 6 te 3010 Leuven en de heer Jonathan Beullens wonende te Struiversstraat 6 te 3010 Leuven, werd ingediend op 11 december 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Bergenstraat 25, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie F nr. 197R2

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van de bestaande vrijstaande eengezinwoning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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 verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19 maart 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van de bestaande vrijstaande eengezinwoning. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

Het college van burgemeester en schepenen is in eerste aanleg bevoegd om een beslissing te nemen over deze aanvraag.

HISTORIEK

Volgende voorgaande vergunningen zijn relevant:

- Op 17 december 1963 vergunde het college van burgemeester en schepenen de bouw van een woonhuis (ref. nr. 50).
- Op 19 juli 1984 vergunde het college van burgemeester en schepenen de bouw van een garage (ref. nr. 757).

OMSCHRIJVING AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen in de Bergenstraat, een gemeenteweg in het gelijknamige gehucht Bergen. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing zonder duidelijk aanwijsbare kern. De bebouwing is hoofdzakelijk residentieel. Tussen de aanwezige ééngesinswoningen in vrijstaand of halfopen verband bevinden zich enkele landbouwbedrijven. Het omliggende landschap van het gehucht wordt gekenmerkt door landbouwareaal met akkers, weilanden en laagstamplantages.

In de directe omgeving bevinden zich vrijstaande ééngesinswoningen van één tot twee bouwlagen met beperkte tussenafstand. Aan de zuidzijde van de Bergenstraat staat links op

nummer 22 een bescheiden vrijstaande eengezinswoning van één bouwlaag met zadeldak. De woning meet circa 11,13 m bij 12,31 m. Achteraan tegen de woning is op de gemeenschappelijke perceelsgrens met het goed van de aanvrager een aaneenschakeling van bijgebouwen opgetrokken met een gecombineerde diepte van circa 42,28 m. Aan de rechterzijde is een woning opgetrokken op de perceelsgrens. De ééngezinswoning Bergenstraat 27 is 10,90 m breed en 11,47 tot 12,50 m diep.

VERGUNDE EN BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het goed van de aanvrager betreft een langgerekt maar smal perceel, 12,90 m breed met een 84,26 tot 86,17 m diepe tuin. Deze kavel werd bebouwd met een compacte ééngezinswoning met rode baksteengevels en grijs asbestleien dak. De woning staat wat dichterbij de voorliggende weg dan de aanpalende panden. Gelet op de schuine inplanting ten opzichte van de voorliggende weg is de achteruitbouwstrook 5,87 m tot 6,88 m diep. Het terrein is quasi vlak en achteraan in de tuin bevinden zich enkele struiken en een naaldboom.

De vergunde woning heeft een gevelbreedte van 6,70 m bij 9,20 m. De woning bestaat uit twee bouwlagen met 5,60 m kroonlijsthoogte en een zadeldak met 7,80 m nokhoogte. Het pand heeft geen kelder. Achteraan werd een gelijkvloerse achteraanbouw opgetrokken die de bouwdiepte deed toenemen tot 15,84 m. Deze aanbouw heeft een 3,56 m hoog lessenaarsdak en is 3,73 m breed. Tegen deze aanbouw werden nadien nog koterijen opgetrokken. Tegen de linkerperceelsgrens met Bergenstraat 22 werd een 10,00 m diepe en 3,00 m brede garage aangebouwd. Nadien werd deze garage zonder vergunning verlengd en verdubbeld in oppervlakte tot 60 m². De garage kan worden bereikt via een met beton verharde oprit langs de scheiding met de linkerbuur. Deze oprit is samen met de terrasverharding en een pad naar de voordeur 128,68 m² groot. De aanvrager geeft aan recent enkele niet-vergunde constructies al gesloopt te hebben.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt louter stedenbouwkundige handelingen. De achteraanbouwen worden verwijderd met het oog op de bouw van een ruimere aanbouw over de gehele achtergevelbreedte van de woning. De bouwdiepte neemt af met 0,70 m tot 15,14 m. De woning wordt nageïsoleerd en afgewerkt. Hierdoor neemt de breedte van de woning beperkt toe tot 6,98 m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal hierdoor afnemen tot 3,06 m aan de linkerzijde en 2,86 m aan de rechterzijde. De footprint van de woning neemt toe tot 105,68 m².

De 5,66 m diepe aanbouw wordt afgewerkt met een 3,50 m hoog plat dak. Het hoofdvolume wordt 0,40 m opgetrokken tot 6,00 m nokhoogte. De vrije stahoogte neemt af tot 2,40 m op de verdieping met het oog op de creatie van een volwaardige zolderberging. Het nieuwe zadeldak krijgt een hellingsgraad van 35°. De nokhoogte komt op 9,32 m boven het maaiveld te liggen. Het pand wordt daardoor 1,52 m hoger dan voorheen. Het dak wordt bekleed met zwartgrijze dakpannen. De venster- en deuropeningen worden grotendeels behouden. De achteraanbouw krijgt in de achtergevel een glaspartij en in de zijgevels wordt aan beide zijden een extra venster voorzien met zicht op de zijtuin. De na te isoleren gevels worden afgewerkt met grijze gevelsteen en voorzien van nieuwe wit pvc schrijnwerk.

De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een inkom met een apart toilet en een bureau aan de straatzijde. Centraal bevinden zich een keuken en eethoek en de aanbouw doet dienst als berging en zithoek. Op de eerste verdieping geeft een nachthal uit op twee slaapkamers en een badkamer. De zolder wordt voorzien van twee dakvlakramen aan de straatzijde en wordt niet benut als leefruimte of slaapvertrek.

Achter de woning wordt een terras van 19,92 m² in niet-waterdoorlatende verharding aangelegd.

Het terras zal afwateren in de vrije omtrek. Langs de voorgevel en rechtsom komt een pad als strikt noodzakelijke verharding. In de voortuin wordt een regenwaterput van 7.500 l geplaatst met overloop naar een bovengrondse infiltratiezone. Deze wadi van 3,60 m bij 2,20 m wordt opgevat als een laagte van 0,30 m met een buffervolume van 2.497 l en een infiltratieoppervlak van 7,92 m².

Van de bestaande betonverharding blijft 98,90 m² behouden als oprit naar de garage in de achtertuin. De 30 m² vergunde garage blijft behouden. Het bestaande reliëf blijft ongewijzigd. De voortuin ligt 0,20 m boven de as van de weg en het vloerpeil blijft behouden op 0,10 m boven het omliggende maaiveld.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

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 moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd.

ADVIEZEN

Er werd advies gevraagd aan Watering van de Grote Gete maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

BPA en RUP

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in:

- **woongebied met landelijk karakter**

de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

- **agrarische gebied**

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De

overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Verordeningen

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023.
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012.
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag.

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>
De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn->

- De woning is gelegen in een **centraal of collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

De aanvrager voorziet niet in een septische put. De droogweerafvoer wordt gescheiden van de hemelwaterafvoer en aangesloten op de openbare riolering.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

Functionele inpasbaarheid

Het ingediende project voorziet het verbouwen en uitbreiden van de bestaande vrijstaande ééngezinswoning in open verband. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De (vergunde) bouwdiepte van de bescheiden woning neemt af tot de gangbare 15 m bouwdiepte voor woningbouw in Geetbets. De verbreding van de aanbouw, in lijn met het hoofdvolume, is aanvaardbaar. De gebruikelijke 3 m zijdelingse vrije stroken wordt enkel links beperkt overschreden door het na-isoleren van de gevels. Deze energetische ingreep is bij renovatie intussen vrijgesteld van vergunning en wordt niet beschouwd als een volume-uitbreiding.

De vergunde garage van 30 m² overschrijdt de van vergunning vrijgestelde oppervlakte voor woningbijgebouwen niet. De ligging van de garage in de achtertuin impliceert ook een noodzakelijke toerit. Deze 3 m brede betonverharding is aangelegd tot in de zijdelingse perceelsgrens. De terraszone heeft een zuinige 20 m² oppervlakte. De overige delen van de (voor)tuin blijven onverhard. De beoogde 132,53 m² verharde oppervlakte is aanvaardbaar.

Het project heeft een aanvaardbare schaal en het ruimtegebruik is doordacht. De bouwdichtheid blijft ongewijzigd.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteit

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. De bestaande garage blijft behouden voor het stallen van een wagen, fietsen en tuinbenodigdheden. De circa 25 m lange oprit biedt ruim voldoende plaats voor het achter elkaar parkeren van diverse wagens van bewoners en/of bezoekers.

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De nieuwe vensters bevinden zich haaks, op minimaal 2,86 m van de zijdelingse perceelsgrens. De aanvraag voldoet aan de bepalingen inzake lichten en zichten zoals deze werden opgenomen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Er kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat na de renovatie en verbouwing van de bestaande ééngezinswoning er geen hinder, noch impact op de gezondheid, beperking van het gebruiksgenot of veiligheidsrisico's voor omwonenden en het leefmilieu moeten worden verwacht.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag is voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het goed wordt niet getroffen door een rooilijn. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het betreft geen exploitatiewoning.

WATERPARAGRAAF

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Gelet op het dakoppervlak van de woning (groter dan 80 m², kleiner dan 120 m²) is de hemelwaterput van 7.500 l correct gedimensioneerd. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten, buitenkraan en wasmachine. Rekening houdend met de plaatsing van een hemelwaterput moet worden voorzien in een infiltratievoorziening met minimaal 2.497,44 l buffervolume en 6,05 m² infiltratieoppervlakte. Met 7,92 m² is de wadi theoretisch voldoende ruim gedimensioneerd. Het theoretische buffervolume bedraagt op basis van de voorziene oppervlakte en diepte volgens de aanvrager 2.522 l. Deze rekensom houdt echter geen rekening met de hoogte van de ondergrondse overloop van de hemelwaterput. De infiltratiezone kan zich niet tot de rand vullen zonder terug te stuwen naar de put. De provinciale hemelwaterverordening verbiedt een overloop naar de riolering. Om de reële vulhoogte te vergroten is het aangewezen de wadi te verdiepen of in oppervlakte te vergroten met inachtnaam van de wettelijke afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze bijsturing wordt door middel van een voorwaarde opgelegd.

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 verwaarloosbaar is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het

betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud X liter en infiltratieoppervlakte Y m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de hemelwaterverordeningen voldaan. Onder voorwaarde van een ruimer te dimensioneren wadi n is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Specifieke voorwaarden:

- De infiltratiezone moet dieper of groter uitgevoerd worden om een reëel buffervolume van minimaal 2.497 l te bekomen. Deze bijsturing moet gebeuren met inachtnaam van de wettelijke afstanden tot de perceelsgrenzen en de diepte van de reliëfwijziging is op elk punt kleiner dan 70 centimeter, conform het Vrijstellingsbesluit.

Algemene voorwaarden:

- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

Onder de gestelde voorwaarden wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd aan het college van burgemeester en schepenen.

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24 MAART 2026 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

Specifieke voorwaarden:

1. **De infiltratiezone moet dieper of groter uitgevoerd worden om een reël buffervolume van minimaal 2.497 l te bekomen. Deze bijsturing moet gebeuren met inachtnaam van de wettelijke afstanden tot de perceelsgrenzen en de diepte van de reliëfwijziging is op elk punt kleiner dan 70 centimeter, conform het Vrijstellingsbesluit.**

Algemene voorwaarden:

2. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
3. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
4. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
5. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
6. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
7. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.
8. het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 in kennisstelling 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 sloop van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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