



**Provincie Oost-Vlaanderen  
Arrondissement Aalst**

**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN  
SCHEPENEN OP 15 JULI 2024**

**OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE  
HANDELINGEN**

**Aanvraagnummer Omgevingsloket OMV\_2024071332  
Gemeentelijk dossiernummer 2024/352  
EPB-dossiernummer OMV\_2024071332**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **mevrouw Mamaeva Olga, Letterveldweg 5, 9320 Erembodegem** ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **16 mei 2024**.

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op **30 mei 2024** ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Letterveldweg 7, 9320 Erembodegem** en met kadastrale omschrijving **EREMBODEGEM, 11de afdeling, sectie A, nummer 3452A**.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van verhardingen**.

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.

**Openbaar onderzoek**

De aanpalende eigenaar werd op 03-06-2024 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

**ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR**

Het college neemt kennis van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 9 juli 2024. Dat advies luidt als volgt:

## **Historiek**

### Relevante stedenbouwkundige historiek

- Op 02-06-2016 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw (referte V2015-205/1).

## **Beschrijving van de aanvraag**

### Beschrijving van de plaats

Het perceel van de aanvraag, kadastraal gekend als Aalst, afdeling 11, sectie A, nr 3452/A, is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg, de Letterveldweg, te Erembodegem.

De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door halfopen en open eengezinswoningen. Het perceel van de aanvraag betreft een onbebouwd perceel dat gelegen is in een verkaveling met 11 loten (referte V2015-205/1).

Het links aanpalend perceel beschikt over een open eengezinswoning opgebouwd uit een bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak.

Het rechts aanpalend perceel beschikt over een halfopen eengezinswoning met twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Ter hoogte van de linker perceelsgrens is een wachtgevel aanwezig.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen woning en het aanleggen van verharding.

De aanvrager wenst een halfopen eengezinswoning op te richten. De halfopen woning, met een voorgevelbreedte van 9,4 m, telt twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 6,3 m ten opzichte van de vloerpas van de woning.

De vloerpas van de woning bevindt zich op 35 cm boven de pas van de as van de weg.

Achter het hoofdvolume is een gelijkvloerse uitbreiding aanwezig van 3 m met een kroonlijsthoogte van 3,3 m ten opzichte van de vloerpas. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12 m. De voorbouwlijn bevindt zich 7 m achter de rooilijn.

Er wordt een bouwvrijstrook van minimum 4 m gerespecteerd ten opzichte van de linker perceelsgrens.

Ten opzichte van de rechter perceelsgrens wordt aangebouwd aan de reeds opgerichte halfopen eengezinswoning.

Het gelijkvloers van de halfopen eengezinswoning omvat een inkomhal met apart toilet en vaste trap, een bureau, een wasplaats, een berging en keuken met zitplaats. Op de verdieping bevindt zich een nachthal, twee slaapkamers, een badkamer en een zolderruimte.

De woning zal worden afgewerkt met witte crepi. Het buitenschrijnwerk zal worden voorzien in donkergrijze aluminium. De dorpels en plinten worden in blauwe hardsteen voorzien en de dakrandprofielen en regenwaterafvoeren worden in zwarte kleuren voorzien.

Achter de woning wordt een terras voorzien met een oppervlakte van +17,29 m<sup>2</sup> in waterdoorlatende materialen.

In de voortuin wordt een oprit (waarop twee wagens gestald kunnen worden) en pad naar de voordeur aangelegd in waterdoorlatende materialen met een oppervlakte van 51,24 m<sup>2</sup>.

In de zijtuin wordt een pad langsheen de zijgevel aangelegd met een breedte van 1 m tussen de oprit en het terras in de achtertuin met een oppervlakte van +17,9 m<sup>2</sup> in waterdoorlatende materialen.

Het reliëf op het terrein wordt beperkt aangepast, zodat het maaiveld achter de woning aansluit op het bestaande reliëf. Volgens de aanvrager voldoet de ophoging van het terrein aan de voorwaarden conform het vrijstellingenbesluit.

In de voortuin wordt een wadi aangelegd met een maximale diepte van 50 cm en een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.

### **Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar**

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Om die reden werd via een aangetekend schrijven (verstuurd op 03-06-2024) aan de eigenaars van rechts aanpalende eigendom naar een standpunt gevraagd. Deze aanpalende eigenaars hebben binnen de termijn van 30 dagen na ontvangst van dit schrijven geen bezwaren en/of opmerkingen ingediend.

### **Externe adviezen**

Er dienden geen externe adviezen ingewonnen te worden.

### **Planologische toets**

#### **Stedenbouwkundige gegevens**

Het goed is gelegen in het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De plaats van de voorgenomen werken ligt in woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

Het goed is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, de afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, BVR van 10-07-2003 en publicatie BS van 02-09-2003.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **Andere zoneringsgegevens van het goed**

Het goed situeert zich binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling. De verkaveling omvat 11 loten waarvan 8 voor het oprichten van halfopen ééngezinswoningen, 1 open ééngezinswoning en 2 uitgesloten uit de verkaveling. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 02-06-2016 met referte V2015-205/1. De aanvraag heeft betrekking op lot 1.

#### **Verordeningen, richtlijnen en omzendbrieven**

De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) zijn van toepassing.

De regenwaterinstallatie en -afvoer dienen te voldoen aan het reglement op de rioolaansluitingen (zie [www.aalst.be](http://www.aalst.be)).

### **Beoordeling goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen woning en het aanleggen van verharding.

Het goed situeert zich binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling. De verkaveling omvat 11 loten waarvan 8 voor het oprichten van halfopen ééngezinswoningen, 1 open ééngezinswoning en 2 uitgesloten uit de verkaveling. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 02-06-2016 met referte V2015-205/1. De aanvraag heeft betrekking op lot 1.

De aanvraag is in overeenstemming met bovengenoemde verkaveling.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) moet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO.

De inplanting van de woning wordt voorzien conform de gangbare normen voor halfopen eengezinswoningen en op 4 m afstand van de zijkavelgrens. Een maximale bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping is aanvaardbaar en gebruikelijk voor een hedendaagse eengezinswoning. Achter de woning wordt een terras met tuinzone gecreëerd, wat de leefbaarheid van de woning enkel ten goede komt. De in de aanvraag voorgestelde diepte en breedte van het hoofdgebouw en van de aanbouw van de woning is verenigbaar met de bepalingen van de verkaveling en met de gangbare stedenbouwkundige normen.

De dakvorm en hoogte van het hoofdgebouw en van de aanbouw zijn stedenbouwkundig gangbaar en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Bovendien wordt voldaan aan de geldende voorschriften van de verkaveling.

De voorgestelde woning beschikt over alle noodzakelijke ruimtes met aanvaardbare afmetingen. Het materiaalgebruik van de gevels van de voorgestelde woning zijn op zich stedenbouwkundige te verantwoorden, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming met de geldende voorschriften van de verkaveling.

De woning beschikt over tuinstroken met kwalitatieve afmetingen die eveneens voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

De in de voortuinstrook voorgestelde verhardingsgraad is in overeenstemming met de geldende voorschriften van de verkaveling. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende materialen voorzien. Voor het terras is een gesloten verharding toegestaan indien het hemelwater afstroomt naar de omliggende groenzone.

Er zijn geen vergunningsplichtige reliëfwijzigingen uitgevoerd.

Er wordt opgemerkt dat er een discrepantie is in de plannen wat betreft een tuinmuur. Op het linker gevelplan en het grondplan lijkt er een tuinmuur met een hoogte van 3 m te worden opgetrokken op de perceelsgrens. Op de snede en het inplantingsplan is hier echter geen aanduiding van en wordt vermeld dat er een draadafsluiting wordt voorzien. De tuinmuur is niet in overeenstemming met de verkaveling en wordt in voorliggende aanvraag niet vergund.

Het advies van de stedelijke dienst Ruimte - Coördinatie Ruimte, team Patrimonium, van 03-06-2024 is gunstig:

*Het perceel wordt niet getroffen door een rooilijn. De buurtweg over het perceel blijft gevrijwaard door het project. Er bevinden zich geen waterlopen over het perceel.*

> Dit advies wordt bijgetreden.

Er dienden geen externe adviezen ingewonnen te worden.

De aanpalende eigenaar werd op 03-06-2024 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De aanpalende eigenaar heeft geen bezwaar ingediend.

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Om die reden werd via een aangetekend schrijven (verstuurd op 03-06-2024) aan de eigenaars van rechts aanpalende eigendom naar een standpunt gevraagd. Deze aanpalende eigenaars hebben binnen de termijn van 30 dagen na ontvangst van dit schrijven geen bezwaren en/of opmerkingen ingediend.

Gelet op bovenstaande wordt geoordeeld dat, mits het naleven van de voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht. Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving. De aanvraag is voor vergunning vatbaar onder voorwaarden.

### **Mer-screening**

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit (BVR van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage). Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht.

### **Watertoets**

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002), de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) en het gemeentelijk reglement op de riolaansluitingen zijn van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater en regenwater worden apart afgevoerd.

Het huishoudelijk afvalwater wordt rechtstreeks geloosd in de openbare riolering.

Het regenwater afkomstig van het dakvlak van de woning (119,3m<sup>2</sup>) wordt afgevoerd naar een regenwaterput van 15 000 liter.

Het regenwater wordt hergebruikt voor het spoelen van 2 toiletten en een buitenkraan. De noodoverlaat van de regenwaterput wordt aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening/wadi met een volume van 5000 liter en een infiltratie-oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.

Volgens de gewestelijke verordening dient er een hemelwaterput van 7500 liter geplaatst te worden. Er wordt een afwijking aangevraagd zodat er in de zomerperiode voldoende regenwater ter beschikking is. Ook is de naastgelegen woning in eigendom van de aanvrager en wenst deze ook hergebruik te voorzien voor het besproeien van de tuin, het wassen van de auto, enz. Gelet op de verdubbeling van het volume maar de beperkte motivatie en het beperkt bijkomend hergebruik, kan de afwijking niet toegestaan worden. Een beperktere afwijking kan wel worden toegestaan, met name een regenwaterput met een inhoud van 10 000.

Alle verhardingen zijn waterdoorlatend.

Uit de advieskaart watertoets – bijlage I van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties (verv. BVR 12 december 2014, art. 1, I: 22 januari 2015) en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (verv. BVR 26 april 2019, art. 64, I: 1 januari 2019) blijkt dat de vergunningverlenende overheid voor voorliggende aanvraag geen advies moet vragen over de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater.

Het overstromingsrapport omvat volgende informatie over perceel Aalst, afdeling 11, sectie A, perceelnummer 3452/A:

- Perceelscore A: geen overstroming gemodelleerd
- Gebouwscore: Onbekend
- Het perceel is niet gelegen binnen een signaalgebied of binnen afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

Volgens de beschikbare overstromingskaarten met overstromingsgevoelige gebieden voor zeeoverstromingen en fluviale en pluviale overstromingen die als bijlage II, IV en V zijn gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets werd voor het perceel op de detailkaarten 'Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)' geen overstroming gemodelleerd, 'Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)' geen overstroming gemodelleerd en 'Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee' geen overstroming gemodelleerd.

Door toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is, mits dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratiesysteem. Alle voorzieningen dienen geplaatst overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002), de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen. Er wordt een afwijking toegestaan om een hemelwaterput van 10 000 liter te voorzien.

Onder deze voorwaarde is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

### **Natuurtoets**

Het goed bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden. In toepassing van het decreet programmatische aanpak stikstof (in werking getreden op 23 februari 2024) dienen de effecten van stikstofdepositie veroorzaakt door vergunningsplichtige projecten op SBZ-H te worden beoordeeld. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn van die aard dat hiervan geen impact wordt verwacht.

### **Opmerking**

De tuinmuur, die slechts op enkele plannen wordt aangeduid, is niet in overeenstemming met de verkaveling en wordt in voorliggende aanvraag niet vergund.

### **Algemene conclusie**

#### **De aanvraag is voorwaardelijk gunstig.**

Er wordt een afwijking toegestaan om een hemelwaterput van 10 000 liter te voorzien.

### **Voorwaarden**

Alle voorzieningen dienen geplaatst overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002), de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) en het gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen.

- Er wordt een afwijking toegestaan om een hemelwaterput van 10 000 liter te voorzien.

## **INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevings-ambtenaar en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

## Besluit

---

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN ZITTING VAN **15 JULI 2024** HET VOLGENDE:

1. De aanvraag ingediend door mevrouw Mamaeva Olga, Letterveldweg 5, 9320 Erembodegem inzake het bouwen van een halfopen eengezinswoning en het aanleggen van verhardingen, gelegen te Letterveldweg 7, 9320 Erembodegem met als kadastrale omschrijving EREMBODEGEM, 11de afdeling, sectie A, nummer 3452A te vergunnen.

2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

**Alle voorzieningen dienen geplaatst overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002), de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) en het gemeentelijk reglement op de riolaansluitingen.**

- Er wordt een afwijking toegestaan om een hemelwaterput van 10 000 liter te voorzien.

### **Algemene voorwaarden (indien van toepassing)**

#### **Indien het een meergezinswoning betreft:**

**De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.intergem.be](http://www.intergem.be) of [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) onder de rubriek 'publicaties', 'reglementen - intergem'.**

“Er dient te worden op toegezien dat er bij het aanvoeren van de materialen en het uitvoeren van de werken geen schade wordt aangebracht aan het openbaar domein en de wegenis. Elke schade zal op kosten van de bouwheer hersteld worden.”

“Het rooien van bomen/struiken/hagen is vergunningsplichtig zoals opgenomen in de gemeentelijke verordening inzake beplantingen (MB van 16-02-1998).”

“Ingevolge het decreet van 8-5-2009 (BS 25-06-2009) houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dienen alle nieuwe woningen en woningen na renovatie met een omgevingsvergunning uitgerust te zijn met rookmelders.”

De aansluiting op de straatriolering dient aangevraagd te worden vóór de aanvang van de bouwwerken. De te volgen procedure staat beschreven in het 'Reglement op de riolaansluitingen' dat verkregen wordt bij het indienen van de aanvraag tot aansluiting.

Bij aanvraag van een riolaansluiting dient de bouwheer het uitvoeringsplan van de privaatrioleringen over te maken aan de stad. De riolaansluiting wordt geweigerd indien dit plan niet conform is met de geldende wetgeving, de stedenbouwkundige verordening en het politiereglement. De stad zal er bovendien op toezien dat het goedgekeurd rioleringsplan conform wordt uitgevoerd.

Voor informatie omtrent riolaansluitingen kan u zich wenden tot de dienst Klantencontacten, team Ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, AC Werf 9, 9300 Aalst, [lemo@aalst.be](mailto:lemo@aalst.be) (tel. 053 77 93 00).

Indien de voetpadverharding gelegen aan het bouwperceel zich in slechte staat bevindt, dient dit bij de dienst Klantencontacten, team Ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, AC Werf 9, 9300 Aalst, [lemo@aalst.be](mailto:lemo@aalst.be) (tel. 053 77 93 00) minstens 8 dagen vóór de aanvang van de werken gemeld te worden.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen strikt nageleefd te worden.

Eventuele aanpassingen aan het openbaar domein, aanpassing of verplaatsing van technische installaties (verlichtingspalen, verzinkbare palen, elektriciteitskasten,...) geplaatst op het openbaar domein, voortvloeiend uit deze omgevingsvergunning, zijn ten laste van de bouwheer.

Conform de wet op de bescherming van den titel en van het beroep van architect van 20 februari 1939 is het verplicht dat de uitvoering van vergunde werken wordt opgevolgd door een architect voor zover het constructieve werken betreft.

#### Vervanging loden huisaansluitingen drinkwater:

Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.

- Is de aansluiting vóór de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met het integraal waterbedrijf FARYS voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter (tel. 078 35 35 99).
- Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

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

#### **Artikel 99. (01/08/2018- ...)**

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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 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.

**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, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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.

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

**Artikel 74.** 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;
  - a) 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

### **Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep”** (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

*(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep 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.