

Vragen naar: Linda Pollers
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2024-0662-BGP-DEP-02
Projectnummer OMV: OMV_2023094328



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 27 maart 2025

BETREFT:

Het beroep 2024-0662-BGP-BS-01 ingediend door Ellen Voortmans, Borsbeeksebrug 36 bus 9, 2600 Antwerpen namens NV Qubo, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 29 juli 2024 voor het verkavelen van een terrein in 27 loten met wegenis, gelegen Bisschop Van Gamerenlaan zn, 1930 Zaventem en Konijnenstraat zn, 1930 Zaventem en Kouterlaan zn, 1930 Zaventem en Leuvensesteenweg zn, 1930 Zaventem.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet (OVD), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Algemeen Milieubeleid (DABM), de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten (DKA), het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (DNBNM), met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2024-0662-BGP-BS-01 werd ingediend op 04 september 2024 en op 03 oktober 2024 volledig en ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 29 juli 2024 de vergunning, om volgende redenen:

- er is geen rekening gehouden met de gewestelijke rooilijn voor de kavels die hieraan grenzen; de tuinen van de betrokken kavels zijn daardoor kleiner en bovendien zijn op deze kavels geen tuinhuizen mogelijk, terwijl dit een logische vraag betreft;
- het is niet duidelijk of de parkeerplaatsen voldoen aan de gemeentelijke parkeerverordening op het vlak van afmetingen. De totale breedte van 3,50 m volstaat niet voor een parkeerplaats van 2,50 m breed en een voetpad van 1,50 m breed. Er is een parkeerplaats voor bezoekers te weinig;
- het verlengde van de B. Van Gamerenlaan kent geen duidelijk keerpunt. Er werd zelfs een parkeerplaats voorzien op het einde van de weg, waardoor het uitrijden van kavel 19 bemoeilijkt wordt;
- de wegenis en de gracht nabij de Leuvensesteenweg zijn niet duidelijk ingetekend;
- kavels 11 tot en met 15 voldoen niet aan de minimale tuindiepte volgens de gemeentelijke verordening kernversterking. De voetweg mag niet meegerekend worden;
- de verbinding tussen de twee delen van de verkaveling is te smal en niet kwalitatief;
- de MER-screening is onvolledig op het vlak van mobiliteit, bodem, watersysteem en biodiversiteit;

- de minimale afwaterende oppervlakte volgens de gewestelijke hemelwaterverordening wordt niet nageleefd. De wadi dient dubbel zo groot in oppervlakte te zijn;
- een bijkomend buffervolume van 600 m³/ha is vereist, ook rekening houdend met de ligging van een deel van het terrein in overstromingsgevoelig gebied;
- het is niet duidelijk of er bemaling nodig is;
- het afhaalpunt ligt niet voldoende centraal en is moeilijk te gebruiken voor kavels 9 tot 22;
- het is onwenselijk om een ondergrondse erfdienstbaarheid te voorzien met betrekking tot de riolering;
- de gemeenteraad heeft geen goedkeuring aan het dossier verleend met betrekking tot de zaak der wegen, de vaststelling van de rooilijn en het technisch dossier.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed betreft een braakliggend stuk grond van ca. 1 ha 43 a 16 ca, dat paalt aan de noordelijke kant van de gewestweg Leuvensesteenweg. Langs de gewestweg ligt een open baangracht. In de omgeving rondom het goed liggen er dense woonwijken met lusvormige lokale wegenis. Ten oosten van het goed betreft het overwegend aaneengesloten een- en meergezinswoningen. Ten westen van het goed gaat het hoofdzakelijk om eengezinswoningen in open en halfopen verband. Ten zuiden van de Leuvensesteenweg ligt een bedrijventerrein. Verder in oostelijke richting zijn er bedrijven langs beide kanten van de Leuvensesteenweg.

Verschillende doodlopende wegen en/ of pijpenkoppen geven uit op het betrokken perceel, namelijk de Vredelaan, Kouterlaan en Bisschop Van Gamerenlaan. Het goed wordt diagonaal doorsneden door de Konijnenstraat, een smalle gemeenteweg die aftakt van de Leuvensesteenweg. Langs de oostelijke perceelsgrens loopt voetweg nr. 47 volledig op het betrokken perceel. Het bodemreliëf helt af met een verschil van maximaal ca. 2 m tussen het noordelijke deel van het perceel en het zuidwestelijke deel.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat een verkaveling en de aanleg van wegenis als stedenbouwkundige handelingen. De Bisschop Van Gamerenlaan wordt verlengd met een tracé met drie bochten, eindigend tegen de westelijke perceelsgrens. De Konijnenstraat wordt ter hoogte van de Vredelaan met twee bochten verbonden met de Kouterlaan. Tussen beide wegen voor autoverkeer wordt een verbindingsstuk aangelegd voor traag verkeer. Het zuidelijke deel van de Konijnenstraat wordt gesupprimeerd. Er wordt een nieuwe, quasi loodrechte verbinding gemaakt tussen de Leuvensesteenweg en de verlengde Bisschop Van Gamerenlaan. Het betreft een pad van 3,00 m breed, enkel toegankelijk voor hulpdiensten en traag verkeer. De bestaande voetweg nr. 47 blijft behouden tussen de woningen en het bedrijventerrein aan de oostelijke perceelsgrens. Er worden in totaal 12 publieke parkeerplaatsen aangelegd. Achter vier dwarse parkeerplaatsen wordt een wadi aangelegd.

De verkaveling omvat 26 kavels voor grondgebonden eengezinswoningen, waarvan 23 in halfopen verband en drie vrijstaande woningen. De woning op kavel 6 wordt aangebouwd tegen een bestaande woning in de Kouterlaan. Kavel 27 is bestemd voor de bouw van een elektriciteitscabine.

18 bouwkavels hebben een oppervlakte tussen 300 m² en 380 m². Bij zeven kavels ligt de oppervlakte tussen ca. 480 m² en 740 m². Kavel 15 is de grootste kavel met 1.431 m². De bouwlijn ligt globaal genomen op 5,00 m van de voorste perceelsgrens, uitzonderlijk op 6,10 m. De bouwbreedte bedraagt minimaal 7,50 m. De bouwdiepte, zowel gelijkvloers als op de verdieping, varieert tussen 10,00 m en 12,00 m volgens de aangeduide bouwzone. Voor kavel 15 bedraagt de maximale bouwdiepte 13,11 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 m en de nokhoogte 11,00 m. De dakhelling is begrensd op 40°. Er zijn maximaal twee bouwlagen toegelaten.

Voor acht kavels (8, 9, 10, 16, 20, 23 en 26) is een inpandige garage verplicht en daarnaast één staanplaats in de voortuin. Op de overige kavels zijn twee parkeerplaatsen voor wagens verplicht en wordt de keuze gelaten tussen hetzij een inpandige garage en een plaats in de voortuin, hetzij twee plaatsen achter elkaar in de voor- en zijtuin. Een terras in de achtertuin mag maximaal 30 m² groot zijn.

Andere verhardingen worden beperkt tot een pad naar de voordeur van 1,20 m en een oprit van maximaal 3,00 m breed of een parkeerplaats in open lucht van 2,50 m breed. De groenindex per kavel bedraagt 40%. Een tuinhuis/ fietsenberging van maximaal 15 m² is toegelaten.

Gewijzigde projectinhoud V02

Op 20 december 2024 heeft de aanvrager een gewijzigde projectversie ingediend om tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen. De voornaamste aanpassingen hebben betrekking op:

- het opnemen van de voetweg nr. 47 in de aangrenzende kavels als deelkavels, belast met een publiek recht van doorgang;
- het vermeerderen van het aantal publieke parkeerplaatsen tot 13;
- het verplaatsen van de zone voor afvalophaling naar de binnenkant van de bocht tussen de Konijnenstraat en de Kouterlaan;
- het voorzien van een pijpenkop en het supprimeren van een parkeerplaats aan het einde van de Bisschop Van Gameraenlaan.

Gewijzigde projectinhoud V03

De aanvrager diende op 20 februari 2025 een derde projectversie in met een opsomming van de gemaakte aanpassingen, die als volgt kan worden samengevat:

- wegenis: er werd een pijpenkop voorzien als keerpunt aan het einde van de Konijnenstraat. De wegenis in het verlengde van de Bisschop Van Gameraenlaan eindigt met een recht stuk met een pijpenkop en in het verlengde van de weg een doorgang voor hulpdiensten en trage weggebruikers van en naar de Leuvensesteenweg. De doorsteek tussen de twee nieuwe wegen wordt verbreed tot 4,00 m zodat beide ontsluitingen beter bereikbaar zijn voor hulpdiensten;
- ordening van de kavels: kavels 16 tot 19 worden voorzien met dezelfde oriëntatie als kavels 11 tot 15 en 20 tot 22 langs de Bisschop Van Gameraenlaan. Het aantal kavels en de bouwtypologie worden niet gewijzigd;
- groenaanleg: er komt een groenbuffer van ca. 12 m breed met bomen tussen het binnengebied en de Leuvensesteenweg. Er wordt voorgeschreven dat er op kavels 1, 2 en 3 in totaal vijf bomen moeten worden aangeplant. Er is geen verharding meer naast de bestaande woning Leuvensesteenweg nr. 543;
- hemelwaterinfiltratie: de ondergrondse infiltratie werd vervangen door bovengrondse. Naast de groene buffer is een bijkomende wadi voorzien;
- parkeerplaatsen: de drie parkeerplaatsen op de weg zijn verplaatst naar het einde van de wegenis Bisschop Van Gameraenlaan en naar een zone tussen kavel 27 voor elektriciteitscabine en de woonkavel 23. De aangepaste parkeerplaats werd ook naar deze zone verplaatst. Op de private kavels zijn de staanplaatsen overal minimaal 1,00 m verwijderd van de rijweg;
- baangracht: de overwelling van de baangracht werd toegevoegd. De bestaande overwelling wordt verplaatst.

Gewijzigde projectinhoud V04

Op 19 maart 2025 werd projectversie V04 opgeladen. De volgende elementen zijn gewijzigd:

- de wadi in overstromingsgevoelig gebied wordt gesupprimeerd. De andere wadi wordt vergroot. De capaciteit wordt berekend op basis van de verharde oppervlakte van de wegenis en 21 woningen;
- ter compensatie van de inname van overstromingsvolume door de aanleg van de wegenis worden de tuinen van de kavels 11 tot 16 afgegraven met 10 cm, een overeenstemmend volume;
- het aantal woonkavels blijft behouden op 26. Er wordt één kavel geschrapt op de plaats van de uitgebreide wadi en er komt één kavel bij ten westen van de Bisschop Van Gameraenlaan;
- de groenzone waarin vijf hoogstambomen voorzien worden, wordt opgenomen in het rooilijnplan om over te dragen aan het openbaar domein;
- de stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast aan de planwijzigingen.

5. Historiek

Volgende aanvragen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Ref. nr.: OMV_2022035570 16 augustus 2022	Weigering van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 33 loten met wegnis
CBS Ref. nr.: OMV_2022172682 2 mei 2023	Weigering van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 33 loten met wegnis

6. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er drie bezwaarschriften ontvangen.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de volgende elementen:

- de woonkwaliteit van de woningen in de Konijnenstraat en de Kouterlaan wordt sterk verlaagd. De nieuwe woningen worden op een hoger peil ingeplant en hebben een nokhoogte tot 11,00 m terwijl de bestaande woningen vooral laagbouw betreffen. Er wordt gevreesd voor verlies van zonlicht en voor inkijk;
- de nieuwe wegnis is te smal en in de bestaande smalle Konijnenstraat zal er bijkomend verkeer zijn. Er wordt gevreesd voor de veiligheid. De invoering van eenrichtingsverkeer in de Konijnenstraat zal leiden tot verlengde verplaatsingen voor de bewoners;
- de holle weg van de Konijnenstraat is een landschappelijk waardevol element dat moet bewaard blijven; het betreft ook een groene zone voor de hele omgeving;
- er ontbreekt groen in de verkaveling; de laatste bomen verdwijnen;
- het terrein is volgens een bodemcheck van Ovam in 2023 verontreinigd;
- het veld tussen de Konijnenstraat en de Leuvensesteenweg is volgens de nieuwe kaart met watergevoelige gebieden aangeduid als overstromingsgebied. Er is in de bestaande toestand al wateroverlast in de tuinen van de woningen in de Vredelaan.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels gegrond bevonden.

7. Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Zaventem	21 november 2024	ongunstig
Agentschap voor Natuur en Bos	/	gunstig geacht
Agentschap Wegen en Verkeer	30 oktober 2024	gunstig met voorwaarden
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	14 november 2024	geen bezwaar
Agentschap Landbouw en Zeevisserij	17 oktober 2024	geen advies
Vlaamse Milieumaatschappij	4 oktober 2024	geen advies
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij	/	gunstig geacht
Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken	3 oktober 2024	gunstig
Intercommunale voor afvalbeheer Interza	/	gunstig geacht

8. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Ellen Voortmans	Indiener

Gehoord in vergadering van 23 januari 2025:

- voor de beroepsindiener: Ellen Voortmans, advocaat; Yves Loix, advocaat; Bart De Malsche; Justine De Dobbeleer;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe. Er wordt een termijnverlenging gevraagd. Er is al een lange geschiedenis. Er is in 2016 een verkaveling gevraagd met 43 kavels. Daarvoor gaf de gemeente een principieel akkoord in 2017, maar er moest nog een buurtweg verlegd worden. Daarna kwamen er verkiezingen. De aanvraag werd ingetrokken en er werd een nieuwe aanvraag ingediend met 33 kavels. Ook die werd ingetrokken. Er werd een derde aanvraag ingediend, nu met in de twintig kavels. Die werd opnieuw geweigerd. Er werd tegemoet gekomen aan alle opmerkingen, maar nu was er een probleem met de inritten, een afvaleiland en zo meer. Na deze weigering is er overleg gevraagd met de gemeente. Daarop is niet gereageerd. Een vierde aanvraag is ingediend en deze ligt nu voor omdat de aanvrager wel in beroep wenste te gaan. Men is op zich blij met het negatieve verslag omwille van twee zaken: de dichtheid zit goed en er is aan alle opmerkingen van de gemeente tegemoet gekomen. Er is al een aangepast plan besproken. Een deel van de wegenis wordt verlegd en de opritten zijn voldoende groot. Er wordt een termijnverlenging gevraagd om zo geen nieuw rondje via de gemeente te moeten doen en om de opinie van de deputatie te kennen.

Opnieuw gehoord in vergadering van 20 maart 2025:

- voor de beroepsindiener: Yves Loix, advocaat;
- voor het college van burgemeester en schepenen: Berdien De Muylder, teamcoördinator Omgeving.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener stelt dat de geschiedenis van het dossier in de vorige hoorzitting werd aangehaald. Na de opmerkingen werden toen uitvoerige aanpassingen gedaan. Deze zijn gunstig geëvolueerd. Er zijn nog opmerkingen inzake water en groen. Eén van beide wadi's lag in de zone voor overstromingsgevoelig gebied. Nu is die wadi geschrapt en de andere werd vergroot. Eén kavel werd geschrapt. De waterhuishouding werd geoptimaliseerd en het gemeenschappelijk groen werd vergroot. Er werd tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de deputatie. De wadi ligt op een locatie die niet watergevoelig is. De wegenis zou voorgelegd moeten worden aan de gemeenteraad. Het is belangrijk dat de aanvraag helemaal voldoet aan alle aspecten vooraleer het project voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat de aangepaste plannen nog niet konden ingezien worden. De opmerkingen die eerder werden gemaakt op het vlak van water, tuindieptes en de buurtweg blijven geldig.

9. Tussentijdse beslissing van de deputatie

Er werd akte genomen van het gemotiveerd verzoek van de aanvrager van 22 januari 2025 tot verlenging van de beslissingstermijn met 60 dagen in toepassing van artikel 66 §2/1 van het omgevingsvergunningsdecreet.

10. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 6 maart 2025 met kenmerk: 2024-0662-BGP-OND-02-Voorstel dienst.

a) Planologische toets

Het goed ligt niet binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling.

Het goed ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. Het perceel ligt binnen art. A0.0, afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Het betreft een overdruk zonder eigen bestemmingscategorie. Het gewestplan blijft van toepassing.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse ligt het goed in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bepaalt dat het aantal woonlagen voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgelegde woongebieden, buiten de aangeduide stadscentra ten hoogste twee mag zijn.

b) Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kernversterking

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd definitief vastgesteld op 14 december 2020 en is van toepassing op het volledige grondgebied, voor de bouw van nieuwe woningen of het creëren van bijkomende wooneenheden. Het betrokken goed ligt in zone 2, waar zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen mogelijk zijn. Volgens artikel 5.9 heeft elke grondgebonden woning een minimale gevelbreedte van 7,50 m, maximaal één gemene muur of wachtgevel, een minimale tuindiepte van 12,00 m en een minimale kaveloppervlakte van 300 m². Indien een keermuur gerealiseerd wordt binnen een project, dient deze op eenzelfde afstand te staan van de perceelsgrens als de hoogte van de keermuur. Volgens artikel 5.11 moet een projectgebied een minimale groenindex behalen van 40% groen.

Op kavel 11 bedraagt de tuindiepte in de initiële aanvraag ongeveer 11,50 m en de kaveloppervlakte ongeveer 291 m². In projectversie V02 heeft de aanvrager de voetweg nr. 47 opgedeeld in deelvelden 11A tot 15A, met daarop een erfdienstbaar recht van doorgang. In projectversie V04 blijft deze kaveldeling behouden, maar hebben de betrokken tuinen wel een minimale diepte van 12,00 m zonder de erfdienstbare weg. Ook de overige woonkavels hebben een tuin van minimaal 12,00 m diep.

De ontworpen rooilijn langs de Leuvensesteenweg ligt volgens het rooilijnplan van het Agentschap voor Wegen en Verkeer op 13,00 m uit de as van de baan. Wanneer de rooilijn gerealiseerd wordt, heeft dit in projectversie V04 geen impact meer op de woonkavels. Zij voldoen aan de minimale afmetingen, opgelegd door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

c) Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. De raad kan voorwaarden en lasten opleggen, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2024 de zaak der wegen en het rooilijnplan geweigerd, met als motivering dat het dossier met betrekking tot de vaststelling van de rooilijn en het technisch dossier niet aanvaardbaar is, rekening houdend met de bezwaren in het openbaar onderzoek en de behandeling daarvan. Er wordt ook aangehaald dat de nodige grondoverdrachten en meerwaardebetaling aan de gemeente Zaventem voor de wijziging/gedeeltelijke afschaffing van voetweg nr. 47, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2019 en goedgekeurd door de deputatie op 12 december 2019, nog voldaan moeten worden.

In het beroepsschrift stelt de aanvrager dat de weigeringsargumenten van de gemeenteraad zullen vervallen nadat er in graad van beroep aanpassingen zullen aangebracht zijn. Bijgevolg verzoekt de aanvrager de deputatie om de gemeenteraad opnieuw te laten samenroepen om een gunstige beslissing te bekomen.

Bij projectversie V03 van 20 februari 2025 werd een nieuw rooilijnplan gevoegd en bij projectversie V04 nogmaals een gewijzigd rooilijnplan en grondbinnemingsplan. Kavel 1 met de wegenis, parkeerzones, de groene buffer naast de Leuvensesteenweg, de wadi, kavel 27 en kavel 28 en de collectieve groenzone in het noordwesten worden overgedragen aan het openbaar domein.

d) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Hierbij worden de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen ingeschat. Het terrein ligt voor een deel in een zone met een klein overstromingsrisico van pluviale oorsprong, onder klimaatverandering. Het betreft de zuidwestelijke zone van het projectgebied, ten westen van de Konijnenstraat.

Voor de bouw van de individuele woningen zal, op het ogenblik van de aanvraag van een omgevingsvergunning, moeten aangetoond worden dat de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening worden nageleefd. Een collectieve infiltratievoorziening is wel verplicht voor de verkaveling met wegenis, volgens artikel 11, derde lid van de Hemelwaterverordening van 2023 en zij moet worden gedimensioneerd conform artikel 8, §4.

Nadat er in projectversie V03 twee afzonderlijke wadi's werden voorzien, is er in de recentste projectversie opnieuw slechts één wadi. Het volume en de oppervlakte van de wadi zijn vergroot, maar werden volgens de watertoetsnota enkel berekend op de wegenis en 21 woningen. Er is kennelijk geen infiltratievoorziening voor de vijf woningen langs de Kouterlaan. Er wordt ook in deze projectversie niet gemotiveerd waarom er wordt ingezet op een combinatie van infiltratie en buffering en er zijn geen bijkomende metingen gedaan. De wadi wordt aangesloten op het gemengd stelsel in de Bisschop Van Gameraenlaan. De berekende inname van overstromingsvolume omvat niet de bouw van 4 à 5 woningen en bijhorende verhardingen in overstromingsgevoelig gebied. De afgraving ter compensatie volstaat bijgevolg niet. De aanvraag is niet conform aan de geldende hemelwaterverordeningen.

Volgens de geldende provinciale hemelwaterverordening, van toepassing sinds 1 januari 2024, moet het hemelwater, dat op een verharding of een andere constructie valt, op het eigen terrein gescheiden worden gehouden van afvalwater. Het mag op geen enkele wijze van het terrein worden afgevoerd of afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein. Afvoer of overloop naar de openbare riolering is dus niet toegestaan.

Artikel 8, §3 van de Hemelwaterverordening van 2023 bepaalt dat infiltratievoorzieningen bovengronds moeten worden aangelegd, tenzij de vergunningsaanvrager gemotiveerd aantoont dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. Volgens artikel 9 kan een buffervoorziening worden aangelegd als er om technische redenen geen infiltratievoorziening kan worden aangelegd. Artikel 8, §4, tweede lid van de Hemelwaterverordening van 2023 bepaalt dat als de in rekening te brengen en aan te sluiten afwaterende oppervlakte groter is dan 1.000 vierkante meter, en de infiltratievoorziening dieper dan 50 centimeter is, in de vergunningsaanvraag aan de hand van een grondwaterpeilmeting en minstens drie infiltratieproeven aangetoond wordt dat de wijze van aanleg verantwoord is. Er kan verwacht worden dat er recente meetresultaten worden bijgebracht die voor de voorgestelde infiltratievoorzieningen bruikbaar zijn.

Ook in de recentste projectversie is niet gemotiveerd waarom er niet volledig met bovengrondse infiltratie wordt gewerkt. Er wordt wel gesteld dat het mogelijk is om voor het RWA-systeem te rekenen op infiltratie, aangezien het in te rekenen gemiddelde grondwaterpeil zich op een diepte van meer dan 27 m onder het maaiveld bevindt, volgens metingen die werden uitgevoerd in de periode oktober 2017 tot oktober 2018. Deze gegevens komen uit een bijgevoegde studie op het vlak van hydrogeologie. Daarin werd het type bodem onderzocht en werd vastgesteld dat het grondwaterniveau zich op alle meetpunten dieper dan 4,00 m bevond, zodat er geen bemaling zou nodig zijn voor de rioleringswerken. Deze studie kadert ook in een onderzoek naar een historische bodemverontreiniging. Er wordt niet duidelijk aangegeven of de bodem geschikt is voor infiltratie. Er wordt in projectversie V04 wel geen wadi en afgraving meer gepland in de zone met een klein overstromingsrisico van pluviale oorsprong, maar de woonkavels 17, 18 en 19 liggen wel in de zone met een overstromingsrisico. De stedenbouwkundige voorschriften verbieden in het algemeen het bouwen van kelders en leggen een vloerpeil op tot 50 cm boven het peil van de weg. Deze maatregelen beschermen echter de tuinen van de betrokken woningen niet. Er dient over gewaakt te worden dat de onbebouwde zones, buiten de woningen zelf en de noodzakelijke toegang, niet worden opgehoogd, aangezien mogelijke wateroverlast dan wordt afgewenteld op aanpalende percelen of op het openbaar domein.

Uit wat voorafgaat volgt dat de aanvraag ook met de nieuwe projectversie niet in overeenstemming is met de geldende hemelwaterverordeningen.

e) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). In het aanvraagdossier werd een MER-screening doorgevoerd. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn. Er wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines bodem, watersysteem, mobiliteit, lucht, geluid en trillingen, biodiversiteit, erfgoed, licht en stralingen. Een aantal effecten zijn van tijdelijke aard, tijdens de werken. De effecten op mobiliteit worden hieronder besproken.

In verband met de bodem werd een rapport toegevoegd dat de historische bodemverontreiniging analyseert. Er zijn verschillende types verontreiniging vastgesteld, maar verdere maatregelen zijn niet noodzakelijk, behalve het opvolgen van adviezen. De aanvrager geeft aan dat er geen bemaling moet gebeuren omdat de graafwerken boven het grondwaterpeil gebeuren. Ovam werd om advies gevraagd, maar verleende geen advies.

In verband met het watersysteem wordt in de screening vermeld dat er geen bronbemaling nodig is, en verder dat een klein deel van het projectgebied in pluviaal overstromingsgebied ligt (onder klimaatverandering), maar dat dit niet leidt tot aanzienlijke effecten, door de naleving van de Hemelwaterverordening. Volgens de risicokaarten betreft dit een aanzienlijk deel van het projectgebied tegen de Leuvensesteenweg, dat volgens de gemeente vaak onder water staat. In de project-MER-screening concludeert de aanvrager dat deze effecten niet aanzienlijk zijn. Los van de vraag of de genomen maatregelen volstaan om het effect op het watersysteem te compenseren, kan aangenomen worden dat een project-MER niet vereist is.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 juli 2023 akte genomen van een archeologienota met ID 26564. Er werd een programma van maatregelen opgesteld, dat bij de verlening van een omgevingsvergunning als voorwaarde dient opgelegd te worden.

g) Mobiliteit – ontsluiting en verkeersdruk

In de project-MER-screening wordt verwezen naar de CROW-cijfers. Er wordt uitgegaan van twee afzonderlijke verkeersstromen doordat het projectgebied bediend wordt door twee gescheiden wegen. Volgens de kerncijfers voor landelijk wonen worden voor de 12 woningen in de Konijnenstraat/ Kouterlaan ongeveer 7 bijkomende voertuigbewegingen per piekuur gerekend en voor 15 woningen in de Bisschop Van Gameraenlaan ongeveer 9 bijkomende voertuigbewegingen per piekuur. Het treinstation van Zaventem ligt op ongeveer 2 km van de site en er zijn bushaltes op ongeveer 300 m en op ongeveer 550 m afstand.

In de bestaande toestand zijn de woningen langs het noordelijke deel van de Konijnenstraat bereikbaar via de Ter Merenlaan, Spreeuwenlaan en Hazenlaan. Ter hoogte van de grens met het projectgebied is de Konijnenstraat afgesloten voor autoverkeer. Voor zover dit uit het dossier kan worden opgemaakt, blijft deze situatie behouden tot aan de bestaande pijpenkop in de Vredelaan. Ter hoogte van dat punt wordt de Konijnenstraat met een U-vormige bocht verbonden met de Kouterlaan. Het resterende deel van de Konijnenstraat in zuidelijke richting wordt opgeheven. Er worden bijgevolg geen wijzigingen verwacht in de verkeersgeneratie voor de bewoners van bestaande woningen langs de Konijnenstraat. Er wordt ook geen verbinding gemaakt met de Vredelaan. Kavel 28 met het afvalophaalpunt wordt sinds projectversie V02 voorzien naast de wegenis die de Kouterlaan met de Konijnenstraat verbindt. Er wordt vanaf projectversie V03 een pijpenkop voorzien aan het einde van de Konijnenstraat als keerpunt. Voor 12 nieuwe woningen wordt de ontsluiting voorzien via de Kouterlaan, die voldoende breed is. In verhouding tot de bestaande woondichtheid in de Kouterlaan zal de verkeerstoeename niet aanzienlijk zijn.

De tweede ontsluiting verloopt via de Bisschop Van Gameraenlaan, waarbij er op korte afstand eveneens een lus wordt gecreëerd. Tussen beide nieuwe wegen is een verbindingstuk voorzien, dat in de nieuwe projectversie verbreed werd tot minimaal 4,00 m, zodat de hulpdiensten er gebruik van kunnen maken. Het T-stuk aan het uiteinde van de Bisschop Van Gameraenlaan is geschrapt, waardoor er nu 12 woonkavels gerangschikt worden langs een recht stuk weg met een pijpenkop ter hoogte van de laatste woningen.

In totaal ontsluit deze weg 14 woningen. De verkeerstoename zal niet onaanvaardbaar zijn in verhouding tot de bestaande mobiliteit, gelet op de hogere bouwdichtheid in de reeds bestaande Bisschop Van Gamerenlaan. Er wordt een verbinding gemaakt met de Leuvensesteenweg, met een nieuwe overwelling van de baangracht. Deze wegenis is voorbehouden voor hulpdiensten en zwakke weggebruikers. De wegenis is 4,00 m breed, met daarnaast een voetpad van ca. 1,50 m breed.

Uit het voorgaande kan besloten worden dat de ontsluiting van de kavels in de nieuwe projectversie verbeterd is en de mobiliteitsdruk door het project slechts in beperkte mate zal verhogen.

h) Mobiliteit - parkeergelegenheid

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen – 1^{ste} herziening, vastgesteld op 14 december 2020, legt voor verkavelingen met aanleg van wegenis minimaal 2,5 parkeerplaatsen per woning op, waarvan minimum 0,5 bezoekersparkeerplaats op het over te dragen (toekomstig) openbaar domein. Voor 26 bouwkavels dienen er dus twee private parkeerplaatsen per woning en in totaal minimaal 13 bezoekersplaatsen op het toekomstig openbaar domein voorzien te worden. Het project voorziet per kavel twee parkeerplaatsen. Op acht specifieke kavels is een inpandige garage voor één wagen verplicht; bij de andere kavels wordt de keuze gelaten tussen hetzij een inpandige garage en één autostaanplaats, hetzij twee autostaanplaatsen achter elkaar in de voor- en zijtuin. De voortuinen zijn in het algemeen slechts 5,00 m diep. In projectversie V03 worden de parkeerplaatsen met 1 meter verschoven in de zijtuin, zodat er enige afstand kan bewaard worden ten opzichte van het voetpad.

13 parkeerplaatsen voor bezoekers worden in de recentste projectversie verspreid ingeplant naast de rijweg. In de zone waarin de wadi wordt voorzien, worden er zes autostaanplaatsen ingetekend. Eén aangepaste parkeerplaats wordt als laatste in de rij voorzien, niet langer in de bocht van de weg. De verharding voor de parkeerplaatsen wordt wel aangelegd tot op ongeveer een halve meter van de rand van de wadi.

De verordening legt ook minimaal twee fietsenstallingen op per woning. De stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling bepalen dat de tuinberging van maximaal 15 m² ook als fietsenberging kan dienstdoen. Dit is mogelijk op voorwaarde dat de fietsenberging vlot bereikbaar is. Doordat de zijtuin van 3,00 m breed doorgaans ook bestemd wordt als autostaanplaats, wordt de toegankelijkheid bemoeilijkt.

Op het vlak van parkeervoorzieningen is er bijgevolg wel voldaan aan de parkeerverordening en zijn er in projectversies V03 en V04 voor autoparkeren ook betere oplossingen aangebracht.

i) Bescheiden woonaanbod

In toepassing van artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt er voor een verkavelingsproject van minstens tien kavels bestemd voor woningbouw of met een oppervlakte groter dan een halve hectare, een bescheiden woonaanbod opgelegd. Dit woonaanbod moet gelijk zijn aan twintig procent wanneer de gronden in eigendom zijn van natuurlijke of rechtspersonen, andere dan Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Indien er geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen is vastgesteld, legt de vergunningverlenende overheid de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod op, volgens artikel 5.100. Dit betreft een last van rechtswege volgens artikel 75 van het omgevingsvergunningsdecreet.

De aanvrager heeft kavels 6, 7, 8, 23 en 24 bestemd als bescheiden woonaanbod. In het addendum B29 Bescheiden woonaanbod werd geopteerd voor een last in natura, namelijk een aankooptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. Het dossier bevat een eenzijdige verkoopbelofte. Volgens artikel 5.101, §2 van de Codex mag van de vergunning pas gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de verkavelaar of de bouwheer de aankooptie verleent aan de beneficiaris, die deze optie kan lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de wettelijk bepaalde termijn.

j) Beoordelingsgronden van een goede ruimtelijke ordening

Door het ontbreken van een gunstige gemeenteraadsbeslissing over de wegenis kan de vergunning niet verleend worden. De onderstaande opmerkingen zijn louter ondergeschikt en houden geen volledige toetsing aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening in.

Er wordt gekozen voor grondgebonden woningen in open en halfopen verband, waardoor wordt aangesloten bij de bestaande woningen ten westen van het projectgebied. De nagestreefde dichtheid van 18 woningen per hectare is niet overdreven. De bestaande bebouwing langs de Bisschop Van Gamerenlaan is aanzienlijk denser. De meerderheid van de ontworpen kavels heeft een oppervlakte tussen 300 m² en 400 m², wat principieel aanvaardbaar is en in overeenstemming met de gemeentelijke verordening kernversterking.

De gewijzigde projectversie V04 houdt een betere ordening in van de bouwkavels. Alle woningen hebben nu een tuin in het binnengebied. Er zijn niet langer tuinen gericht naar de drukke Leuvensesteenweg. Er is ook geen verharding meer tegen de perceelsgrens met de woning aan de Leuvensesteenweg nr. 543.

Het opdelen van de wegenis binnen de verkaveling met twee gescheiden ontsluitingen is principieel aanvaardbaar. Er is gezorgd voor een pijpenkop als keerpunt op beide wegen. De rijweg van ca. 5 m breed met bochten is wel vrij smal voor een veilige doorgang van vrachtverkeer en het kruisen van autoverkeer. De verdeling van voetweg nr. 47 in afzonderlijke private kavels is op ruimtelijk vlak niet wenselijk en biedt geen meerwaarde. De voetweg moet publiek toegankelijk blijven en kan niet bij de private tuinen gevoegd worden.

De gemeentelijke verordening kernversterking legt op dat het projectgebied een minimale groenindex moet behalen van 40%. De groenindex wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de verharde oppervlakte aan parking, paden, terrassen, constructies, toegangswegen en gebouwen in relatie tot de onbebouwde en niet verharde oppervlakte. Dit voorschrift kan gezien worden als een vertaling van enkele ruimtelijke beoordelingsgronden, zoals schaal en ruimtegebruik, waarmee kan gewaarborgd worden dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

Er wordt in projectversie V04 een brede groenbuffer voorzien tussen de verkaveling en de Leuvensesteenweg. Deze strook ligt deels voor de ontworpen rooilijn, waardoor ze mogelijk in de toekomst zal verdwijnen, samen met de bomen die in dat geval te dicht tegen de gewestweg zullen staan. Voor de invulling van de groenzone zal rekening moeten worden gehouden met de overstromingsgevoeligheid. In het binnengebied zelf zijn er slechts enkele zeer beperkte en versnipperde groenzones, met nauwelijks genoeg ruimte voor groenaanplantingen. In projectversie V04 wordt wel een strook grond van ca. 560 m², aan de rand van het projectgebied, afgesplitst van enkele diepe woonkavels, om over te dragen aan het openbaar domein. In deze zone worden vijf bomen aangeplant. Dit kan een aanzet zijn tot het realiseren van een voldoende aandeel groene ruimte in de verkaveling. De behaalde groenindex op het gehele perceel bedraagt echter nog maar 14%, wat wil zeggen dat het overgrote deel van de vereiste 40% groenindex wordt overgelaten aan de individuele kaveleigenaars. Voor een goede ruimtelijke ordening dient de groenaanleg kwalitatief te zijn, maar in de stedenbouwkundige voorschriften wordt de aanplant van bomen niet opgelegd, enkel gras en beplanting in streekeigen groen. Voor de kavels met een tuin van ongeveer 12 m diep valt te betwijfelen of er na aftrek van bebouwing en verhardingen voldoende ruimte overblijft voor een kwalitatieve groenaanleg. Het behoud van de bestaande bomen langsheen voetweg nr. 47 wordt niet opgelegd. Het project kan bijgevolg op het vlak van ruimtegebruik niet gunstig beoordeeld worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er ontbreekt een gunstige gemeenteraadsbeslissing over de ontworpen wegenis en het ontworpen openbaar domein, die in projectversie V04 gewijzigd werden;
- de aanvraag voldoet niet aan de geldende hemelwaterverordeningen;
- het ruimtegebruik kan niet gunstig beoordeeld worden, in het bijzonder door het geringe aandeel kwalitatief groen in het gemeenschappelijke deel van de verkaveling.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Ellen Voortmans, Borsbeeksebrug 36 bus 9, 2600 Antwerpen namens NV Qubo, aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 29 juli 2024;
2. In toepassing van art. 64 van het omgevingsvergunningsdecreet het wijzigingsverzoek van de aanvrager ingediend op 19 maart 2025 te aanvaarden;
3. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door QUBO, Zwaarveld 69, 9220 Hamme inzake het verkavelen van een terrein in 27 loten met wegenis, gelegen Bisschop Van Gameraenlaan zn, 1930 Zaventem en Konijnenstraat zn, 1930 Zaventem en Kouterlaan zn, 1930 Zaventem en Leuvensesteenweg zn, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 2, sectie C, 256a, 257c, 260e, 262s, 458a, 458b, openbaar domein (capakey: 23772C0256/00A000, 23772C0257/00C000, 23772C0260/00E000, 23772C0262/00S000, 23772C0458/00A000, 23772C0458/00B000) te weigeren;
4. De aanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend door QUBO, Zwaarveld 69, 9220 Hamme inzake het verkavelen van een terrein in 27 loten met wegenis, gelegen Bisschop Van Gameraenlaan zn, 1930 Zaventem en Konijnenstraat zn, 1930 Zaventem en Kouterlaan zn, 1930 Zaventem en Leuvensesteenweg zn, 1930 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 2, sectie C, 256a, 257c, 260e, 262s, 458a, 458b, openbaar domein (capakey: 23772C0255/00E002, 23772C0255/00N000, 23772C0256/00A000, 23772C0257/00C000, 23772C0260/00E000, 23772C0260/00F000, 23772C0262/00S000, 23772C0458/00A000, 23772C0458/00B000) te weigeren.

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

1. Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 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 de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 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.

Art. 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.

Art. 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."

Art. 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

Art. 103

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

2. Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 9 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 45 dagen na:

- de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing voor de overige gevallen.

Uittreksel uit het decreet

Art. 105.

§ 1. *De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam of de niet-aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.*

§ 2. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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..

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:*

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. *Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.*

Uittreksel uit het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 3. *Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.*

Art. 13. *Het beroep of bezwaar wordt bij verzoekschrift ingediend.*

Art. 14. *Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.*

Art. 15. *Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:*

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. *De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:*

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Art. 58. *Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.*

Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 21. Rolrecht (samengevat)

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Betaal het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website:

<http://www.dbrb.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 15 bus 130, 1210 Brussel,
via e-mail : info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be

Namens de deputatie,