

Vragen naar: Isolde Betraïns
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2021-0458-BGP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2020157842



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 30 juni 2022

BETREFT:

Het beroep 2021-0458-BGP-BS-01 ingediend door Joris Geens, Borsbeeksebrug 36, 2600 Antwerpen namens Axa Belgium, derden.

Het beroep 2021-0458-BGP-BS-02 ingediend door Hugo Leonard, Sellaerstraat 14 bus 3, 1820 Steenokkerzeel namens Sterrebeek 2000 vzw, procesbekwame vereniging.

Het beroep 2021-0458-BGP-BS-03 ingediend door Tom Huygens, Vijfstraten 57, 9100 Sint-Niklaas namens NV All Projects & Developments, derden.

De beroepen worden ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 3 mei 2021, verleend aan Gemeente Zaventem, Diegemstraat 37, 1930 Zaventem voor een nieuwe gemeentelijke verkaveling 'Moorselveld' met wegenis, gelegen Vossemlaan zn, 1933 Zaventem.

1. Wetgeving en reglementering

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

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2021-0458-BGP-BS-01 werd ingediend op 03 juni 2021 en op 30 juni 2021 volledig en ontvankelijk verklaard.

Het beroep 2021-0458-BGP-BS-02 werd ingediend op 03 juni 2021 en op 30 juni 2021 volledig en ontvankelijk verklaard.

Het beroep 2021-0458-BGP-BS-03 werd ingediend op 04 juni 2021 en op 30 juni 2021 volledig en ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 3 mei 2021 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- de aanvraag past functioneel in de omgeving;
- er worden meer parkeervoorzieningen aangelegd dan noodzakelijk volgens de parkeerverordening van de gemeente Zaventem;
- de bouwlagen zijn conform het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende open ruimte gebieden (GRUP VSGB) en zowel de hoogtes als de volumes van de woningen blijven beperkt;
- er worden doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap geïntegreerd. Het openbare park vindt aansluiting bij het bestaande bos. Het geheel zorgt voor een aangename woonomgeving;

- door de bouwlijn van de woningen op elkaar af te stemmen is er minder hinder op het vlak van licht en schaduw. Hetzelfde principe werd aangehouden voor de bouwhoogte.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- een tweede ontsluitingsweg dient te worden voorzien en gerealiseerd bij aanvang van de tweede fase;
- er zal een intergemeentelijk overleg worden georganiseerd met Tervuren om de problematiek met betrekking tot de Moorselsteenweg aan te kaarten;
- de voorwaarden van de gemeenteraadsbeslissing op datum van 26 april 2021 in verband met de verplaatsing van de voetweg en de rooilijn, welke van toepassing zijn op deze verkaveling, na te leven;
- de verkavelingsvoorschriften op datum van 17 februari 2021 dienen te worden nageleefd, waarin verduidelijkt wordt dat voor alle loten waar een derde bouwlaag mogelijk is, ook daadwerkelijk een derde bouwlaag dient te worden voorzien. Dit werd in die zin aangepast in de verkavelingsvoorschriften.

De eerste beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- het perceel nr. 17 is op termijn niet meer ontwikkelbaar;
- het perceel nr. 17 is niet meer bereikbaar. Het zal niet meer zoals voorzien, gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg;
- er werd reeds beroep aangetekend tegen de afschaffing/opheffing van de wegen/rooilijnen;
- de aanvraag is strijdig met het decreet gemeentewegen: er is geen beoordeling van de waardevermindering- en vermeerdering, de groene zones zijn geen openbare weg, alles moet beschouwd worden in een geïntegreerde procedure;
- het voorgestelde pad in het park stopt aan de perceelgrens. Dit is geen kwalitatieve invulling van de ontsluiting/het wegenisconcept. Het is een trage verbinding die niet zeker is;
- de aanvraag is in strijd met de voorschriften van het GRUP VSGB, aangezien de artikels vernietigd zijn;
- sociale last in het GRUP VSGB wordt niet uitgevoerd;
- de afwijkingen van de gemeentelijke verordening worden niet gemotiveerd;
- de ontwikkeling van de latere fases zijn onzeker;
- er werd geen rekening gehouden met de perceelsconfiguratie. Alle lasten van de globale ontwikkeling worden naar de aanpalende percelen doorgeschoven;
- er wordt gebouwd in vijfde bouwwoorde;
- de mer-screeningsnota is gebrekkig en onvolledig;
- er wordt niet ingegaan op het aspect stikstof;
- de aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving;
- de voorwaarde met betrekking tot de tweede ontsluitingsweg en het intergemeentelijk overleg is onwettig.

De tweede beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de aanvraag voldoet niet aan het GRUP VSGB;
- de afwijking op de gemeentelijke verordening wordt niet gemotiveerd;
- de provinciale verordening verhardingen wordt niet aangegeven;
- er is geen aansluiting met het omliggende landbouwgebied, waardoor de ontwikkeling zeer aanwezig is in het landschap en het bewerkbaar landbouwgebied in stukken wordt gesneden;
- de uitgesloten projectzones in de verkaveling krijgen geen invulling;
- de ontwikkeling van de volgende fases is onzeker;
- er is geen doorzicht naar het landschap;
- de 35 openbare parkeerplaatsen zijn nodig voor een latere fase;
- de verplichte derde bouwlaag is visueel negatief;
- er is geen aansluiting met de bestaande bebouwing en typologie. De derde bouwlaag is vreemd aan de omgeving, net als de bouwvrije strook van 2,50 m;
- de mobiliteitsimpact wordt geminimaliseerd;
- er is geen sprake van een opwaardering;
- de alternatieve invulling, aangegeven door de beroeper in het openbare onderzoek, werd niet overwogen;

- een energiebeleid ontbreekt in de stedenbouwkundige voorschriften;
- de waterhuishouding met betrekking tot de zuidelijke gracht is niet duidelijk. Er kunnen modderstromen ontstaan.

De derde beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- het percelen 14b en 15 b zijn op termijn niet meer ontwikkelbaar;
- er wordt een zware last op het resterende gebied gelegd met betrekking tot de mobiliteit en het tekort aan parkeerplaatsen;
- de parkeervoorzieningen zijn ontoereikend. De verplichte inpandige garage zal gebruikt worden als berging. Er zijn geen parkeervoorzieningen voor de uitgesloten bouwzones;
- de procedure met betrekking tot de opheffing van de bestaande rooilijnplannen en voetweg van 1 maart 20021 en de nieuwe wegenis van 26 april 2021 zijn onzorgvuldig en onwettig. Deze aanvragen voldoen niet aan de vereisten van het decreet gemeentewegen;
- in het totaalproject zijn er 217 staanplaatsen en dus is een mober vereist;
- de capaciteit van de wegen in de omgeving wordt overschat;
- de breedte van de wegen is te smal om te keren, voor nutsvoorzieningen en voor groenaanplant;
- er zijn geen fietsstalplaatsen op openbaar domein;
- door de uitsluiting van de twee zones, gelden minder strenge parkeernormen en wordt de verordening omzeild;
- de aanvraag voldoet niet aan de verordening kernversterking. Er is geen afvalvoorziening. De tuindiepte van 12,00 m wordt niet gehaald, de gevelbreedte is te smal, de bouwvrije zone bedraagt 2,50 m en de aanvraag komt niet overeen met wat aanwezig is. Er is geen gesloten bebouwing in de omgeving. De afwijking van de verordening dat de aanvraag binnen een grotere visie kadert, wordt niet gemotiveerd;
- de verkavelingsvoorschriften bieden geen waarborg met betrekking tot architecturale eenheid;
- een totaalontwikkeling van het gebied wordt gehypothekerd. De aanvraag is een onterechte opsplitsing van het geheel;
- het masterplan doet een voorafname op het vlak van brand- en ontsluitingswegen, de waterhuishouding en de riolering;
- het is onduidelijk waarom de twee zones in het verkavelingsplan uitgesloten worden;
- er is geen duidelijkheid met betrekking tot het tijdsverloop van het masterplan;
- de inrichtingsstudie is niet deugdelijk;
- de opdeling van de aanvraag is misleidend. De verkeerssituatie en woningdichtheid worden verkeerd voorgesteld;
- de verkaveling vormt een eiland in het agrarische gebied;
- er wordt niet aangesloten bij het bestaande woonweefsel, dichtheid of typologie;
- er zijn geen doorzichten tussen de woningen. Er is slechts één aantakking met de Vossemlaan;
- in de wijzigingsverzoeken is het onduidelijk welke wijzigingen er juist werden gemaakt. Deze verzoeken mogen niet dienen om leemten en onvolledigheden op te vullen. Zo werd de mer-screening achteraf toegevoegd. Ze was niet aanwezig in het aanvraagdossier. Dit bracht ook onduidelijkheden mee tijdens het openbare onderzoek;
- door de opsplitsing is de globale beoordeling van de impact op mens en milieu onmogelijk;
- de buffer- en infiltratiecapaciteit wordt afgewikkeld op latere fases;
- er zijn technische bezwaren bij de waterhuishouding. Als de wadi bij een regenbui volstroomt, zal het water blijven staan, waardoor er problemen zijn bij een nieuwe bui. De infiltratiesleuf zal dichtslibben. Er zijn geen veiligheidsoverwegingen voor de kinderen. De gezondheidseffecten werden niet overwogen;
- de aanvraag ligt deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De ophogingen worden niet verantwoord en de kombergingscapaciteit wordt teniet gedaan;
- er werd nooit een consensus gezocht met de beroeper;
- de zes kavels sociaal woonaanbod zijn onvoldoende. Er zijn geen overeenkomsten met een sociale huisvestingsmaatschappij.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

In het zuiden van de gemeente Zaventem ligt de deelgemeente Sterrebeek. Aan de rand van deze kern loopt de Sint-Pancratiuslaan die de kern van een sociale woonwijk uit de jaren '70 vormt. Deze wijk ligt aan de grens met het agrarische gebied ten zuidoosten van de kern van Sterrebeek. Ook de bebouwing aan de Moorselsteenweg vormt een overgang van de kern naar het agrarische gebied.

De betreffende site ligt ten oosten van de woonwijk en ten zuiden van de Moorselsteenweg. Achter de bebouwing aan de Moorselsteenweg liggen ten oosten van de Vossemlaan akkers en enkele beboste percelen. Op ongeveer 150 m van de kruising van de Vossemlaan met de Sint-Pancratiuslaan loopt een voetweg, de Pachthofstraat, naar de kern Moorsel. De betreffende site ligt nog 50 m zuidelijker. Ze bestaat uit acht percelen en heeft een oppervlakte van ± 2 ha. Over de site is een niveauverschil van ± 5 m van noord naar zuid. Het noorden van de site wordt doorsneden door de Pachthofstraat.

De bebouwing aan de Moorselsteenweg bestaat uit eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De bebouwing aan de Vossemlaan en verder in de wijk rond de Sint-Pancratiuslaan bestaat vrij eenvormig uit halfopen bebouwing. Er komt sporadisch gesloten bebouwing voor in groepjes van drie woningen.

Beschrijving van de aanvraag

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van de site. Een groot gedeelte van de site wordt openbaar domein. De zuidelijke helft wordt ingevuld met kavels voor vijf rijen woningen in gesloten bebouwing. De rijen woningen worden parallel aan de Vossemlaan geplaatst. Elke kavel heeft een oppervlakte van ca. 2 a en een bebouwbare oppervlakte van 7,00 m bij 12,00 m of 13,00 m. Tien woningen hebben een grotere breedte van 7,20 m. De noordelijke helft van de site behoort grotendeels tot het openbare domein. Hier worden twee kavels uit de verkaveling gesloten. Zij hebben elk een oppervlakte van ca. 20 a.

In het nieuwe openbare domein ligt een loodrechte weg vanaf de Vossemlaan waar drie kleine dwarsstraten op aansluiten. Zij geven toegang aan de individuele rijen kavels in het zuidelijke deel van de site. Aan de zuidzijde van de hoofdas worden parkeerplaatsen ingetekend. De rest van de site wordt ingevuld met groen en wadi's, zoals een gracht aan de zuidelijke grens van de site. Een nieuw pad volgt ongeveer het traject van de bestaande voetweg op de site. Deze voetweg krijgt verschillende aftakkingen die eindigen aan de grens van de site.

Elke bebouwbare kavel biedt plaats aan één eengezinswoning. Complementaire functies zijn toegelaten. De kopwoningen aan de hoofdas houden 3,00 m van de perceelgrens. De kopwoningen aan de andere zijde behouden 2,50 m bouwvrije strook. De tuin is bijna overal 10,00 m diep. De achtertuinen gericht naar de Vossemlaan zijn wat dieper tot 14,77 m. De voortuinen zijn alle 5,50 m diep. In de woningen is een inpandige garage verplicht. De voortuin mag tot 50% verhard worden. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 m. Omwille van het reliëf op de site worden de woningen per twee gekoppeld met betrekking tot de kroonlijsthoogte. Afwisselend wordt een teruggetrokken derde bouwlaag per rij woningen opgelegd. In de tuin is een tuinhuis van maximum 5 m² toegestaan. Ook een terras van maximaal 4,00 m diep is toegelaten. Reliëfwijzigingen worden beperkt tot 50 cm en ter hoogte van de bouwvrije stroken aan de hoofdas mogen geen wijzigingen aangebracht worden.

5. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er drie bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over onduidelijkheden en onvolledigheid van het dossier, de opdeling van de aanvraag, de strijdigheid met de gemeentelijke verordening 'Kernversterking Zaventem', de bereikbaarheid van perceel nr. 17, de onwettigheid van het rooilijnplan, de onwettigheid van en strijdigheid met het GRUP VSGB, milieueffecten, de hydraulische studie, de mobiliteitstoets, de goede ruimtelijke ordening, het wijzigingsverzoek en de onwettigheid van het tweede openbare onderzoek. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

6. Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
Vlaamse Milieumaatschappij	10 mei 2022	Gunstig
DG Luchtvaart	25 maart 2022	Gunstig met voorwaarden

7. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Joris Geens	Indiener
Tom Huygens	Indiener
Hugo Leonard	Indiener
Gemeente Zaventem	Aanvrager
Ingrid Holemans	Aanvrager
Wim Debruyne	Aanvrager

Gehoord in vergadering van 28 juni 2022:

- voor de beroepsindiener 01: Joris Geens, architect (digitaal);
- voor de beroepsindiener 02: Luc Caluwaerts, voorzitter Sterrebeek 2000 vzw (digitaal);
- voor de beroepsindiener 03: Tom Huygens, advocaat (digitaal);
- voor de aanvrager/college van burgemeester en schepenen: Bruno Depondt, afdelingshoofd Omgeving (digitaal);
-

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

De eerste beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe. Er is een masterplan gemaakt, waarbij op het perceel van de beroepsindiener veel groen voorzien wordt, maar beroepsindiener niet betrokken werd bij de aanvraag. De groenvoorzieningen worden voorzien op een perceel dat geen deel uitmaakt van de aanvraag. Het perceel wordt gehypothekeerd. Men is bereid om te praten met de gemeente. Er worden lasten gelegd op het perceel zonder dat deze percelen betrokken zijn in de aanvraag.

De tweede beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe. Men wenst een onafhankelijke toetsing. De gemeente is aanvrager en vergunningverlener. De inhoudelijk bezwaren worden bevestigd door de provinciale omgevingsambtenaar. Er is bezorgdheid over de invulling midden in het agrarisch gebied. De fase doorklieft het landbouwgebied en voorziet geen mooie aansluiting bij de bebouwing. De helft van de woningen krijgt een derde bouwlaag en kan niet aansluiten bij de bestaande bebouwing. Er wordt een weigering gevraagd.

De derde beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe. Er wordt ook opgetreden voor een eigenaar die zich binnen het masterplan bevindt. Er werd geen consensus gezocht met aanpalende eigenaars. De voornaamste lasten zijn opzij geschoven naar andere percelen. De impact op mobiliteit en waterhuishouding is groot. Er wordt aangesloten bij het advies. Er wordt gevraagd om rond de tafel te zitten.

De aanvrager, zijnde het college, licht zijn verweer en beslissing toe. Men gaat niet akkoord met het verslag. Er wordt verwezen naar andere verkavelingen en uitspraken van de deputatie. De sociale last is vernietigd en wordt niet meer opgelegd. Alle kavels voldoen aan de afmetingen van een bescheiden woonaanbod. Er zijn twee grote kavels die uitgesloten zijn. Die zijn niet voorzien. Dit zal in een tweede fase voorzien worden. Het is aan het bestuur om tegemoet te komen aan de opmerkingen uit het verslag. In het masterplan worden een aantal parkeerplaatsen en waterbuffering voorzien. Er zal nog een ondergrondse parking komen. Er zal tegemoet gekomen worden.

Het totale projectgebied bedraagt ongeveer 2 ha. In de toekomst komen er 50 tot 30 woningen. De dichtheid zal eigenlijk lager zijn. De dichtheid van 27 woningen is niet overdreven. De Matexiwijk was ook in orde qua dichtheid. Er is ondertussen wel een principieel akkoord met Axa Belgium. Deze groenzone zal voor de tweede fase zijn. De huidige groenzone is voldoende groot.

Inzake de inrijbreedte van de parkeerplaatsen moet er een onderscheid gemaakt worden met de andere wegen. De 6,00 m uit de verordening is bedoeld voor ondergrondse parkeergarages en doet geen uitspraak over de wegbreedte. De hoofdbaan is 5,80 m breed. Een breedte van 5,00 m lijkt meer dan voldoende om te kunnen draaien. De reliëfwijzigingen zijn beperkt. Als er een onduidelijkheid is kan er een bijkomend plan gemaakt worden. Er zijn veel opmetingsplannen en terreinprofielen. Mogelijke reliëfwijzigingen werden vastgelegd in de voorschriften. De draagkracht wordt niet overschreden. De dichtheid van 27 woningen per hectare is laag. De waterhuishouding is in orde. Eventueel kunnen de verschillende uitspraken van de deputatie waar naar verwezen werd doorgemailed worden.

8. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 21 juni 2022 met kenmerk: 2021-0458-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Archeologienota

Er werd een archeologienota opgemaakt, met referentie ID16758 die de vereiste onderdelen bevat en waarvan het voorgestelde programma van maatregelen geschikt is voor een gedegen omgang met het archeologisch erfgoed. Er werd akte genomen van deze archeologienota door het agentschap Onroerend Erfgoed. De geplande werken en bodemingrepen moeten worden uitgevoerd zoals beschreven in de bekrachtigde archeologienota en de voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

b) 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. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines watersysteem, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, ongevallen of rampen, onroerend erfgoed, licht of straling, afvalstoffen.

Het effect op onroerend erfgoed werd in de archeologienota onderworpen. De effecten op de mobiliteit en het watersysteem worden hieronder beoordeeld. De verstoringen van de bodem zijn telkens plaatselijk voor de aanleg van de wadi, rioleringsbuizen en kelder en worden niet als aanzienlijk negatief beschouwd. Uitgaande van de bestaande luchtkwaliteit en de 550 bijkomende vervoersbewegingen voor het gehele project, kunnen de effecten op de luchtkwaliteit als niet aanzienlijk beschouwd worden. De verandering in vervoersbewegingen leidt tot een toename van het omgevingsgeluid van minder dan één decibel. Dit wordt als niet waarneembaar beschouwd. De locatie van de aanvraag betreft een bewerkbaar veld, waardoor de effecten ten overstaan van de biodiversiteit als niet relevant geacht worden. Het risico op zware ongevallen of rampen wordt voldoende afgedekt door de wettelijke bepalingen en het gunstige advies van de brandweer. De aanvrager stelt dat een lichtstudie heeft uitgewezen dat de effecten van de verlichting als niet aanzienlijk beschouwd kunnen worden. De afvalstoffen bestaan louter uit huishoudelijk afval, zodat er geen negatieve effecten verwacht worden. De verschillende emissies tijdens de werffase zijn algemeen verwaarloosbaar. Naast het respecteren van de vigerende wetgeving worden ook de nodige voorzorgsmaatregelen gerespecteerd, zodat calamiteiten vermeden worden. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

c) Watertoets

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. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. In het noordwesten van het terrein ligt een deel van 400 m² in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Hier wordt enkel een infiltratiesleuf aangebracht. De rest van het 2 ha grote terrein ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig in verband met overstromingsvrij bouwen of de inname van komberging.

De voorliggende verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis. Deze toename aan verharde oppervlakte zal ter plaatse leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Overeenkomstig artikel 12 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd alleen verleend worden als voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoen aan de bepalingen van artikel 10 en 11. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening moet hierbij uitgegaan worden van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 m² per kavel binnen de verkaveling. De voorliggende aanvraag voorziet conform de gegevens in het omgevingsloket in de plaatsing van een collectieve infiltratievoorziening met een totale inhoud van 680.000 l en een totale oppervlakte van 830 m², en dit in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 3.129 m².

In het advies van VMM van 10 mei 2022 wordt aangegeven dat zij niet met zekerheid kunnen stellen dat er voldaan is aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De vertraagde afvoer dient ook gemaximaliseerd te worden, eventueel met behulp van de rekentool Sirio. Er worden in de aanvraag verschillende aannames gedaan, zoals het inzetten op 100 % infiltratie voor de volgende fases van de verkaveling, maar dit is een last die opgelegd wordt aan een gedeelte van het masterplan dat geen enkele zekerheid tot uitvoering heeft. Er dienen in ieder geval volgens het advies nieuwe plannen voorgelegd te worden opdat er getoetst kan worden dat er voldaan wordt aan de voorwaarden van het advies van de VMM. Op deze manier kan niet eenduidig gesteld worden dat de aanvraag beantwoordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

d) Planologisch

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende open ruimte gebieden, goedgekeurd op 16 december 2011. Dit uitvoeringsplan heft alle bepalingen van het gewestplan op. Het goed is binnen het uitvoeringsplan gelegen in een zone voor wonen artikel C.9.1. Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Het inrichten van een verkaveling met 29 eengezinswoningen is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van de zone.

In het GRUP VSGB wordt verder in artikel C9.1.4 opgenomen dat er voor een project vanaf 1ha en/of 25 woningen een inrichtingsstudie moet gevoegd worden bij de aanvraag. In het voorliggende aanvraagdossier zit een masterplan die mogelijke toekomstige ontwikkelingen duidelijk weergeeft.

Daarnaast wordt in het GRUP VSGB in artikel C9.1.6 een sociale (tussen 40% en 50%) en in artikel C9.1.7 een bescheiden last (minimaal 40%) opgelegd. Met betrekking tot de sociale last heeft de gemeente geoordeeld dat deze niet dient gerealiseerd te worden omdat de artikels van het decreet grond en pandenbeleid inzake de sociale last vernietigd zijn. De mening van de gemeente kan worden bijgetreden. Het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid bepaalt in artikel 7.4.2/2 dat eigenstandige procentuele objectieven en voorschriften met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, die in ruimtelijke uitvoeringsplannen werden opgenomen in toepassing van artikelen 4.1.12 en 4.1.13 van het Grond- en Pandendecreet, voor onbestaande moeten gehouden worden. Dit in navolging van de vernietiging van deze artikels uit het decreet Grond- en Pandenbeleid door het Grondwettelijk Hof. In dit geval legt het GRUP een sociale last op, die wel degelijk een vertaling van de artikelen 4.1.12 en 4.1.13 van het Grond- en Pandenbeleid is. Dit kan afgelezen worden in de toelichtingsnota bij het GRUP. Die stelt op pagina 427 dat de bepalingen met betrekking tot het sociaal woonaanbod een vertaling is van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.2.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De toelichting stelt verder dat de gehanteerde begrippen om die reden moeten gelezen worden in de zin die het Decreet Grond- en Pandenbeleid daaraan geeft.

Met betrekking tot de bescheiden last heeft de aanvrager in zijn legende genoteerd dat alle kavels voorzien zijn voor een bescheiden woonaanbod. Met een bescheiden last van 40% komt dit neer op 12 woongelegenheden. Gezien er in het RUP geen verschillende manieren voor de uitvoering van de sociale en bescheiden last worden voorzien kan alleen een effectieve uitvoering van de last aanvaard worden. Aangezien alle bebouwbare kavels in het voorliggend verkavelingsontwerp kleiner zijn dan 5 a en bijgevolg effectief in aanmerking komen als bescheiden woonaanbod, kan de bescheiden last in natura uitgevoerd worden. De uitvoering van deze last moet door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur gewaarborgd worden. Aangezien de aanvrager de gemeente Zaventem betreft, kan de aankoopoptie gewaarborgd worden.

e) Verdichting

Het betrokken terrein is gelegen binnen de afbakeningslijn van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aanpalende open ruimtegebieden. In de woongebieden kan hier een stedelijke dichtheid gehanteerd worden. Het GRUP VSGB heeft met de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied voor de betrokken site en haar onmiddellijke omgeving duidelijk gekozen voor een beperkte uitbreiding als versterking van de kern van Sterrebeek. Door haar ligging nabij deze kern met tal van voorzieningen en ontsluiting met het openbaar vervoer kan een verdichting aanvaard worden. Toch moet er gewaakt worden over de ruimtelijke kwaliteiten van de verdichting en de feitelijke invulling van het project. In onderstaande punten wordt dit beoordeeld.

f) Masterplan en beoordeling van het totale project

De voorgestelde site is ontwikkelbaar door het artikel C9.1 van het GRUP VSGB, zoniet moet het hele woonuitbreidingsgebied ontwikkeld worden via groepswoningbouw of een verkaveling van het totale gebied. De betreffende site is een gedeelte van het gebied en de beoordeling van de aanvraag dient in die lijn uitgezet te worden.

De site is momenteel landbouwgebied, net als de overblijvende zone binnen het artikel van het GRUP VSGB, omgevormd door het GRUP VSGB tot woongebied. Aangezien het artikel van het GRUP VSGB toelaat om een deel van het terrein te ontwikkelen, kan daardoor een geïsoleerd deel ontstaan in het landbouwgebied. Een aansluiting van de betreffende site met de bestaande bebouwing is opportuun, maar het GRUP VSGB sluit geen gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied uit.

Wel legt het GRUP VSGB een inrichtingsstudie op om de mogelijke toekomstige ontwikkelingen weer te geven. Er werd dus een masterplan aan de aanvraag toegevoegd. Hoewel dit masterplan een belangrijke motiveringsgrond is, zijn er geen juridische gevolgen verbonden aan de opmaak van dit visiedocument. Het kan meegenomen worden als visie in de beoordeling en ontwikkeling van het project, maar meer niet. De aanvraag moet beoordeeld worden als een vrijstaande verkaveling aan de Vossemlaan, waarbij overwogen moet worden dat deze toekomstige ontwikkelingen niet fruikt. Er kan geen beoordeling gemaakt worden met betrekking tot het volledige gebied dat het masterplan beslaat. Daarvoor zijn er te weinig concrete gegevens aanwezig in het dossier.

Dit heeft tot gevolg dat er in voorliggende aanvraag letterlijk enkele leemtes in het dossier aanwezig zijn. Twee kavels, gelegen middenin de verkaveling, worden uit deze verkaveling gesloten. Uitgaande van het masterplan kan er vermoed worden dat ook hier eengezinswoningen voorzien zullen worden, maar effectieve gegevens zijn hier niet aanwezig. Toch moet ook het groen en de wegenis van voorliggende dossier gebruikt worden door de invulling van de uitgesloten kavels. Dit is niet juist en niet aanvaardbaar. Verschillende lasten kunnen ontstaan bij het ontwikkelen van deze kavels en deze lasten kunnen niet door het openbare domein ondervangen worden, aangezien dit hier ingetekend werd voor de voorgestelde kavels in het zuidelijke deel van de site.

Zo ontstaat er bijvoorbeeld ook een probleem rond de mobiliteit. De gemeentelijke verordening legt op dat er per eengezinswoning in gesloten bebouwing minstens één parkeerplaats per woongelegenheden voorzien moet worden. Bij een verkaveling moeten er minstens 2,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden aangelegd worden, waarbij er tot twee plaatsen op privaat domein aangelegd kunnen worden.

Door de uitgesloten kavels niet in te vullen, worden deze bijkomende parkeerplaatsen vermeden en wordt de parkeerdruk afgewenteld op het openbare domein. Het uitsluiten van de kavels leidt tot een oneigenlijke toepassing van de gemeentelijke parkeerverordening. Dit wordt verder uitgediept in het punt mobiliteit.

Het voorgestelde groen is ruim in vergelijking met het voorgestelde aantal woongelegenheden, maar wanneer de twee uitgesloten kavels mee overwogen moeten worden, net als de rest van de zone van het masterplan, dan lijkt de voorgestelde zone een invulling van randgroen. Het grootste deel van de groenzone is een bos, dat buiten de projectzone valt en waar de gemeente geen eigenaar van is. De invulling van de groenzone sluit aan op de bestaande voetweg, maar voorziet ook wegen die stoppen aan de grenzen van de site en nergens op aansluiten. Hoewel er een grotere visie van de zone bestaat, is het toch wenselijk dat de voorgestelde site onafhankelijk van het masterplan kan functioneren. Het is immers heel onzeker dat het masterplan als dusdanig uitgevoerd zal kunnen worden, zoals ook door de gemeente aangehaald werd in de beslissing.

g) Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het 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. Er is een bestaande rooilijn KB 24 november 1959 aanwezig op en rond de site. Ook werd een nieuwe rooilijn opgemaakt en wordt de voetweg nr. 20 ter hoogte en op de site heraangelegd met een nieuw tracé.

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. Hierbij wordt rekening gehouden 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 met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft op 1 maart 2021 de afschaffing van de bestaande rooilijn en verlegging van de voetweg nr. 20 goedgekeurd. Op 26 april 2021 keurde de gemeenteraad de nieuwe rooilijn van voorliggende verkaveling goed.

Tegen deze beslissingen werd beroep ingediend bij de Vlaamse minister van Mobiliteit en Openbare Werken. Op 12 maart 2022 werd door de minister besloten de gemeenteraadsbeslissingen niet te vernietigen. Intussen werd hiertegen beroep ingediend bij de Raad van State. Deze procedure is lopende. De gemeenteraadsbeslissingen werden vooralsnog niet geschorst.

Verschillende beroepsargumenten tegen de gemeenteraadsbeslissingen werden herhaald in de voorliggende beroepschriften. Zo oordeelde de minister ook dat de wegenisprocedure niet ten onrechte werd opgedeeld. De geïntegreerde procedure kan gevolgd worden, maar dit is niet verplicht. Ook waren er door verschillende procedures te initiëren voldoende inspraakrechten van derden. Een min- of meerwaardevergoeding oordeelde de minister in dit geval niet van toepassing. Het dossier werd ook als voldoende volledig beschouwd. Er werd opgemerkt dat de nieuwe rooilijn niet aansluit bij de bestaande wegenis. De rooilijn van de bestaande wegenis is echter breder dan gerealiseerd, waardoor de nieuwe weg wel degelijk aansluit bij de openbare weg. Door het openbaar groen het statuut van gemeenteweg te geven is de bestemming van de bermen, groenvoorzieningen, wadi's, ... verzekerd. Tot slot oordeelde de minister dat de aanvraag rekening heeft gehouden met de algemene doelstellingen en principes van artikel 4 van het Decreet Gemeentewegen. De voorgestelde wegen impliceren een verbetering van het wegennetwerk. De bereikbaarheid van de omliggende percelen blijft gevrijwaard en de doorwaarderbaarheid van het gebied wordt een meerwaarde, waarbij ook de veiligheidsaspecten van de nieuwe wegen overwogen werden.

h) Mobiliteit

Zoals eerder aangehaald is de mobiliteit een pijnpunt in voorliggende aanvraag. De gemeente beoordeelde dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen, de zogenaamde parkeerverordening. Elke woongegelegenheid moet een inpandige garage voorzien, daarnaast wordt er op de oprit een bijkomende parkeerplaats voorzien en zijn er 35 openbare parkeerplaatsen aan de nieuwe hoofdas op de site. Echter geeft voorliggende aanvraag geen correct beeld van de werkelijke mobiliteitsimpact. Er worden twee kavels uit de verkaveling gesloten. Beide kavels worden voorzien om ontwikkeld te worden met woongegelegenheden. De mobiliteitslast wordt hier afgewenteld op de omgeving en niet opgevangen in de verkaveling waar de uitgesloten kavels eigenlijk deel van uitmaken. De voorwaarde van de gemeente dat er een overleg zal aangegaan worden met de gemeente Tervuren om de mobiliteitsdruk op de Moorselsteenweg aan te kaarten is niet afdoende om de impact op de mobiliteit op te vangen. Bij de ontwikkeling van deze uitgesloten kavels zal immers slechts rekening gehouden moeten worden met één parkeerplaats per eengezinswoning, terwijl wanneer deze kavels in voorliggende verkaveling meegenomen zouden worden, er 2,5 parkeerplaatsen per woongegelegenheid moeten voorzien worden. De letterlijke leegtes in deze verkaveling zorgen ervoor dat de mobiliteitsimpact niet correct beoordeeld kan worden, zowel op vlak van de woningen als op vlak van de capaciteit van de bestaande wegen.

Een groot aandeel van de site wordt openbaar domein, maar een grote oppervlakte van deze open ruimte wordt toebedeeld aan verharding. De vraag moet gesteld worden of hier niet beter voorzien zou worden in een groepswoonbouw met een ondergrondse parkeergelegenheid.

De nieuwe woningen moeten elk een inpandige garage voorzien. Tezamen met het stockeren van de minstens twee verplichte fietsenstallingen, is de resterende ruimte binnen de beperkte bebouwbare oppervlakte klein. Door een kleine bebouwbare oppervlakte te voorzien en hierin ook de parkeerbehoefte op te vangen, wordt de woonkwaliteit van de woningen beknot. De kans dat deze garage aangewend zal worden als bergruimte, is groot.

Tot slot is de toegangsweg tot de voortuinen en dus de parkeerplaatsen op de inrit voor de woongegelegenheden 5,00 m breed. Dit is in strijd met de parkeerverordening die in artikel 4.2, §3 stelt dat een parkeerplaats bereikbaar moet zijn via een minimale vrije doorrijruimte van 6,00 m breed bij een hoek van 90°. Bij het uitrijden van de parkeerplaats in de voortuin zal er dus deels gebruik gemaakt moeten worden van de private kavels aan de overzijde van de weg. Dit is absoluut niet toelaatbaar. Een afwijking op dit artikel van de verordening kan niet verantwoord worden.

i) Goede ruimtelijke ordening

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking heeft als doel nieuwe woonontwikkelingen op het vlak van goede ruimtelijke ordening te leiden. Er worden normen opgelegd met betrekking tot voorzieningen en leefkwaliteit. Er kan verwacht worden dat de gemeente bij het zelf invullen van een woonproject deze normen toetst.

In voorliggende aanvraag is er geen gemeenschappelijke inzamelplaats voor afval, wat artikel 4.2 van de verordening oplegt. In zijn beslissing stelt de gemeente dat dit element vrijgesteld is van vergunning. Dit is een gemakkelijksoplossing waarbij het voorzien van de afvalverzameling op geen enkele manier geïntegreerd wordt in de vergunning. Om deze voorziening over te laten aan de willekeur van de uitvoerder is niet aanvaardbaar.

Ook legt de verordening op dat een grondgebonden woning de volgende karakteristieken moet bevatten:

- een minimale gevelbreedte van 7,50 m;
- een minimale tuindiepte van 12,00 m;
- een minimale kaveloppervlakte van 300 m².

Geen enkele woning van de voorgestelde verkaveling voldoet hieraan. De gemeente oordeelt dat er van deze afmetingen afgeweken kan worden omdat ze volgens artikel 7.2 binnen een grotere visie kadert. Zoals hierboven werd aangehaald is dit het probleempunt van het project. Er bestaat geen zekerheid over de uitvoering van deze grotere visie. Het gaat hier evenmin om een beperkte afwijking. De kleinere afmetingen moeten gecompenseerd worden met een grotere collectieve ruimte.

Deze behoort deels toe aan een niet ontwikkeld deel van de site en anderzijds is bijvoorbeeld de breedte van de wegen te klein. De leefkwaliteit van het project voldoet niet aan de gemeentelijke verordening en een afwijking is niet opportuun omdat de grotere visie waarin deze afwijking kadert niet met zekerheid uitgevoerd of beoordeeld kan worden.

Tot slot is de informatie met betrekking tot de reliëfwijzigingen beperkt. Er worden terreinprofielen van de bestaande toestand weergegeven, maar de nieuwe toestand ontbreekt, terwijl er wel verschillende wijzigingen zijn aan het maaiveld. De lengteprofielen geven niveauverschillen tot 1,20 m weer, maar deze informatie is beknopt en weinig overzichtelijk. Bij twee terreinprofielen worden de ontworpen hoogtes niet weergegeven.

De onzekerheid met betrekking tot de waterhuishouding, het ontbreken van de sociale last, het uitsluiten van twee grote kavels, de overdreven en onzekere impact op de mobiliteit en het groen en de onaanvaardbare strijdigheid met de gemeentelijke verordeningen leiden tot een ontwerp waarvan de draagkracht van de site overschreden wordt. Er worden lasten verondersteld op percelen die geen deel uitmaken van de aanvraag, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

- het uitsluiten van twee grote kavels in de projectsite leidt letterlijk tot leemtes in het dossier en een verschuiving van de lasten van deze kavels naar het openbare domein;
- het uitsluiten van de twee grote kavels in de projectsite leidt tot een oneigenlijke toepassing van de gemeentelijke parkeerverordening. De mobiliteitsimpact van het project kan niet degelijk beoordeeld worden, zowel voor de nieuwe woningen als voor de capaciteit van de bestaande wegen;
- de compenserende groenzone voor de verdichting maakt deel uit van een masterplan, waarvan de uitvoering niet zeker is. Een groot deel van de groenzone valt buiten de projectsite en is geen eigendom van de aanvrager. De realisatie van de groenzone is bijgevolg heel onzeker;
- voorliggende aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke parkeerverordening met betrekking tot de inrijbreedte van parkeerplaatsen haaks op de weg;
- de aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake kernversterking met betrekking tot de afvalvoorziening en de afmetingen voor een grondgebonden woning. Afwijkingen van deze verordening zijn niet opportuun, omdat het masterplan waarin de afwijkingen kaderen, niet juridisch bindend is en de compensatie voor kleinere afmetingen dus niet beoordeeld kan worden;
- de informatie met betrekking tot reliëfwijzigingen is beperkt;
- de draagkracht van de site wordt overschreden en er worden lasten verondersteld op percelen die geen deel uitmaken van de aanvraag. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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

Besluit

1. Akte te nemen van de ontvankelijk ingediende beroep van Joris Geens, Borsbeeksebrug 36, 2600 Antwerpen namens Axa Belgium, derden; Hugo Leonard, Sellaerstraat 14 bus 3, 1820 Steenokkerzeel namens Sterrebeek 2000 vzw, procesbekwame vereniging en Tom Huygens, Vijfstraten 57, 9100 Sint-Niklaas namens NV All Projects & Developments, derden tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zaventem van 3 mei 2021;
2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Gemeente Zaventem, Diegemstraat 37, 1930 Zaventem inzake een nieuwe gemeentelijke verkaveling 'Moorselveld' met wegenis, gelegen Vossemelaan zn, 1933 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 4, sectie D, nrs. 16, 18, 19, 20, 21, 27a, 28c, 28d en openbaar domein (capakey: 23082D0016/00_000, 23082D0018/00_000, 23082D0019/00_000, 23082D0020/00_000, 23082D0021/00_000, 23082D0027/00A000, 23082D0028/00C000, 23082D0028/00D000) te weigeren;
3. De aanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend door Gemeente Zaventem, Diegemstraat 37, 1930 Zaventem inzake een nieuwe gemeentelijke verkaveling 'Moorselveld' met wegenis, gelegen Vossemelaan zn, 1933 Zaventem, kadastraal bekend: Zaventem: afdeling 4, sectie D, nrs. 16, 18, 19, 20, 21, 27a, 28c, 28d en openbaar domein (capakey: 23082D0016/00_000, 23082D0018/00_000, 23082D0019/00_000, 23082D0020/00_000, 23082D0021/00_000, 23082D0027/00A000, 23082D0028/00C000, 23082D0028/00D000) 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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de 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 aktename of de niet-aktename 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.*

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, via e-mail : info.dbrc@vlaanderen.be

Namens de deputatie,