

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van woensdag 17 juli 2024

Aanwezig: Jurgen Soetens, burgemeester;
Erna Antoine, Jordy De Borre, Antoine Van De Maele, schepenen;
Nathalie Meersman, Algemeen directeur.

Verontschuldigd: Katelijne Scheirlinckx, schepen

Dagorde Verlenen van een omgevingsvergunning voor het bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling (bestemd voor telkens 1 vrijstaande ééngezinswoning) naar 12 loten i.f.v. 12 ééngezinswoningen. Er worden met voorliggende aanvraag 10 loten i.f.v. telkens 1 halfopen ééngezinswoning en 2 loten i.f.v. telkens 1 vrijstaande ééngezinswoning voorzien. I.f.v. deze ontwikkeling dient de rooilijn langs de Gentse Steenweg te worden gewijzigd.

Deze aanvraag omvat naast het bijstellen van de verkaveling eveneens de sloopaanvraag voor de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen.

Locaties: **Gentse Steenweg 51 te Lierde, kadastraal gekend Lierde 2e afdeling (Hemelveerdegem), sectie A, nummers 567T.**
OMV_nummer: 2024007450 - dossiernummer 2024/06

Dienst Grondgebiedzaken - ruimtelijke ordening

Het College van burgemeester en schepenen,

Juridisch kader Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud, het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen en hun uitvoeringsbesluiten.

Verwijzingen ///

Voorwerp en motivering Gemeentelijk dossiernummer: 2024/06
Omgevingsnummer: OMV_2024007450

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **JPB BUILDINGS**, met als adres **Hoogveld 7, 8020 Oostkamp**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **01/02/2024**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **11/04/2024**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Gentse Steenweg 51 te 9571 Lierde** en met als kadastrale omschrijving **Lierde 2e afdeling (Hemelveerdegem), sectie A**,

nummers 567T.

Het betreft een aanvraag tot:

- **VK:**

De aanvraag behelst het bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling (bestemd voor telkens 1 vrijstaande ééngezinswoning) naar 12 loten i.f.v. 12 ééngezinswoningen. Er worden met voorliggende aanvraag 10 loten i.f.v. telkens 1 halfopen ééngezinswoning en 2 loten i.f.v. telkens 1 vrijstaande ééngezinswoning voorzien.

I.f.v. deze ontwikkeling dient de rooilijn langs de Gentse Steenweg te worden gewijzigd.

- **SH:**

Deze aanvraag omvat naast het bijstellen van de verkaveling eveneens de sloopaanvraag voor de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen.

De aanvraag omvat:

- **het verkavelen van gronden**
- **stedenbouwkundige handelingen**

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een woongebied.

In een woongebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

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

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Niet van toepassing.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Niet van toepassing.

VERKAVELINGSPLAN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van de goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling 1968/15 (04/07/1969) en diens bijstellingen.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG

De voorschriften van de goedgekeurde niet-ervallen verkaveling zijn van toepassing op de aanvraag.

OVEREENSTEMMING MET DIT PLAN

De aanvraag, welke een bijstelling van de hoger vermelde verkaveling omvat, dient te worden afgetoetst aan de onderliggende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, zijnde aan de voorschriften van het woongebied.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende gewestplan (zoals hoger omschreven).

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

- Gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, goedgekeurd op 28 december 1999;
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven, goedgekeurd op 13 juli 2015;
- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van diverse besluiten;

2. HISTORIEK

stedenbouwkundige handelingen

Het betrokken perceel kent volgende relevante historiek:

- Op 04/07/1969 keurde het Provinciaal Gouvernement van Oost - Vlaanderen een verkaveling goed voor het verkavelen van 8 loten bestemd voor open bebouwing (ref. gemeentedossier 15/1968 , ref. Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Ordening gekend onder het nummer 10.088.504/V/AM/IDW).
- Op 27/07/1973 keurde het college van burgemeester en schepenen een wijziging van een verkaveling goed voor de samenvoeging van lot 7 en 8 met als bestemming restaurant en feestzaal (ref. gemeentedossier 11/1973 , ref. Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Ordening gekend onder het nummer 10.088.504/V/ADR/MW).

- Op 30/12/1986 keurde het college van burgemeester en schepenen een wijziging van een verkaveling goed voor de uitbreiding van de bouwdiepte van de bestaande feestzaal (ref. gemeentedossier 10/1986) , ref. Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Ordening gekend onder het nummer MM/AB/088/504V/4.
- Op 08/10/1986 keurde het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning in functie van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van bestaande feestzaal op de loten 7&8 (ref.gemeentedossier 25/1986).
- Op 08/12/1993 keurde het college van burgemeester en schepenen een wijziging van een verkaveling goed voor de wijziging van de perceelsbreedte op lot 6 (ref. gemeentedossier 27/1993) , ref. Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Ordening gekend onder het nummer LDZ/NDL/088/504 V.
- Op 16/09/2008 weigerde het college van burgemeester en schepenen een wijziging van een verkaveling in functie voor het verbouwen van een feestzaal tot service flats (ref. gemeentedossier 10/2008 , ref. Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Ordening gekend onder het nummer 5.00/45063/838.7).
- Op 16/06/2009 keurde het college van burgemeester en schepenen een wijziging van een verkaveling goed voor het verbouwen van een feestzaal deels tot feestzaal , deels tot meergezinswoning (ref. gemeentedossier 2/2009 , ref. Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Ordening gekend onder het nummer 5.00/45063/838.8).
- Op 30/06/2009 keurde het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning goed voor de bestaande feestzaal gedeeltelijk te slopen en te verbouwen (ref. gemeentedossier 45/2009).

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

De verkaveling is gelegen in de deelgemeente Hemelveerdegem, in de oksel gevormd door de gemeentewegen Doornkouter en Gentse Steenweg. De Gentse Steenweg wordt in Geraardsbergen Vrijheid genoemd. Vrijheid is een van de centrale assen in Ophasselt, deelgemeente van Geraardsbergen.

De voornaamste voorzieningen zijn gelegen in een straal van 1,5 à 2km (dorpskern Ophasselt en Hemelveerdegem): winkels (bakker, slager, grootwarenhuis), dienstverlening (dokter, apotheek, kinesist, bank, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuter, lager) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, bos ...).

Er is een bushalte op 300m 'Ophasselt Reukenstraat' langs de Vrijheid (info via www.delijn.be). De Gentse Steenweg en Doornkouter zijn voldoende uitgeruste gemeentewegen.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk open bebouwingstypologieën. Recent zijn in de Vrijheid richting centrum (huisnummers 33-47) halfopen woningen gerealiseerd.

Het terrein is momenteel bebouwd. Het gebouw bestaat uit feestzaal, bistro en woongedeelte. De site staat bekend als "De Vlaschaard". Rondom het gebouw zijn voornamelijk parkeerplaatsen, beplantingen en terrassen te vinden.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE VERKAVELING VAN GRONDEN

De voorliggende aanvraag omvat de volgende handelingen:

- **VK:**
De aanvraag behelst het bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling (bestemd voor telkens 1 vrijstaande

ééngeswoning) naar 12 loten i.f.v. 12 ééngeswoningen. Er worden met voorliggende aanvraag 10 loten i.f.v. telkens 1 halfopen ééngeswoning en 2 loten i.f.v. telkens 1 vrijstaande ééngeswoning voorzien.

I.f.v. deze ontwikkeling dient de rooilijn langs de Gentse Steenweg te worden gewijzigd.

- **SH:**

Deze aanvraag omvat naast het bijstellen van de verkaveling eveneens de sloopaanvraag voor de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen.

Onderhavige aanvraag omvat het bijstellen van een verkaveling, gelegen te Gentse Steenweg nr. 51 (Lierde 2e afdeling (Hemelveerdegem), sectie A, nummer (s) 567T.

Het betreft een grond waarbij er 12 loten zullen gecreëerd worden i.f.v. 10 halfopen ééngeswoningen en 2 vrijstaande ééngeswoningen na sloop van de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen.

De loten langs de Doornkouter hebben van rechts naar links (gezien vanaf de voorliggende Doornkouter) de volgende oppervlaktes:

- Lot 1 & lot 2, geschikt voor telkens een halfopen ééngeswoning, gekoppeld aan elkaar, kent een oppervlakte van $\pm 423 \text{ m}^2$ (lot 1) en $\pm 486 \text{ m}^2$ (lot 2),
- Lot 3 & lot 4, geschikt voor telkens een halfopen ééngeswoning, gekoppeld aan elkaar, kent een oppervlakte van $\pm 531 \text{ m}^2$ (lot 3) en $\pm 488 \text{ m}^2$ (lot 4),
- Lot 5, geschikt voor een vrijstaande ééngeswoning, kent een oppervlakte van $\pm 586 \text{ m}^2$.

De loten langs de Gentse Steenweg hebben van rechts naar links (gezien vanaf de voorliggende Doornkouter) de volgende oppervlaktes:

- Lot 6, geschikt voor een vrijstaande ééngeswoning, kent een oppervlakte van $\pm 901 \text{ m}^2$,
- Lot 7 & lot 8, geschikt voor telkens een halfopen ééngeswoning, gekoppeld aan elkaar, kent een oppervlakte van $\pm 314 \text{ m}^2$ (lot 7) en $\pm 313 \text{ m}^2$ (lot 8),
- Lot 9 & lot 10, geschikt voor telkens een halfopen ééngeswoning, gekoppeld aan elkaar, kent een oppervlakte van $\pm 414 \text{ m}^2$ (lot 9) en $\pm 419 \text{ m}^2$ (lot 10),
- Lot 11 & lot 12, geschikt voor telkens een halfopen ééngeswoning, gekoppeld aan elkaar, kent een oppervlakte van $\pm 348 \text{ m}^2$ (lot 11) en $\pm 424 \text{ m}^2$ (lot 12).

De verkavelingsaanvraag heeft verder de volgende belangrijkste kenmerken:

- **Afmetingen en bouwdiepte:**

De woningen zijn op te richten binnen de zone voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Op de verdieping (indien tweede bouwlaag) wordt een maximale bouwdiepte van 15m voor een open bebouwing en 12m voor een halfopen bebouwing voorgesteld.

- **Kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm:** maximaal 6,5 m tot bovenkant kroonlijst en de nok situeert zich max. 6m hoger. Een vrije dakvorm wordt aangevraagd met een hellingsgraad van max. 50°. Het aanzetpeil van de inkomdeur wordt aangevraagd op maximum 20cm boven het hoogste peil van het bestaande maaiveld binnen de aangeduide bouwzone;

- **Bouwvrije stroken:**

De gangbare bouwvrije stroken worden bij alle 12 de woningen gerespecteerd, zijnde minimaal 3m i.f.v. zijtuinstroken, minimaal 6m t.a.v. de voorliggende weg en een minimale diepte van achtertuinzone van minimaal 2 keer de kroonlijsthoogte met een strikt minimum van 8m diep.

- **Materiaalgebruik:** De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. In het geval van hellende daken zijn slechts pannen of leien toegelaten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. De keuze is vrij in geval van plat dak.
- **Carport:** Een open carport kan opgericht worden in de zijtuin. Deze bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften op 2m achter de voorgevel en meet max. 21m³ en is max. 3m hoog t.a.v. de vloerplas;
- **Woningbijgebouwen:** er kan een vrijstaand woningbijgebouw voorzien worden dewelke max. 40m² groot is en 3m hoog indien afgewerkt met plat dak. Indien een hellend dak gekozen wordt is de max. nokhoogte 5m. ze wordt opgetrokken op 1m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is.

De hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met het hoofdgebouw en de omgeving. Materialen identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

- **Autostaanplaatsen:** Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden. Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Er moet een extra goot voorzien worden langs de rooilijn om het hemelwater dat op de private oprit valt, af te leiden naar de lager gelegen voortuinzone op eigen terrein. Het hemelwater mag in geen geval afvloeien op openbaar domein.
- **Verhardingen:** Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
- **Perceelgrenzen:**

Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten:

Op de voorkavelgrenzen en op de gedeelten van de zijperceelsgrenzen gelegen tussen de voorkavelgrens en de voorbouwlijn:

- een open afsluiting of haag met max. hoogte van 2m
- een gesloten afsluiting van max. 1m
- pilasters en een toegangshek van max. 2,-m hoogte
- geen afsluiting in de zone van de erfdienstbaarheid (rood gearceerd, aangeduid op het verkavelingsplan)

Op de overige kavelgrenzen:

gesloten afsluiting of levende hagen, eventueel ondersteund met paal en draad, toegelaten met een max. hoogte van 2,-m.

Op de perceelsgrens in het verlengde van de gemene muur:

een gemetste tuinmuur toegestaan met hoogte van max. 2,-m en dit tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte.

4. OPENBAAR ONDERZOEK EN RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 18/04/2024 tot en met 17/05/2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 15/04/2024 laten weten dat zij geen advies zullen uitbrengen maar dat de archeologieregelgeving van kracht blijft.

De Watergroep heeft advies uitgebracht op 17/04/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- *een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel;*
- *een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be.”

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

WYRE heeft advies uitgebracht op 19/04/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“Ref.: 25062732

Netuitbreiding Wyre

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle*

- loten van dit project aansluitbaar te maken.
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.”

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

FLUVIUS heeft advies uitgebracht op 30/04/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. JPB BUILDING werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

...

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.”

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

De Hulpverleningszone Zuid-Oost heeft advies uitgebracht op 21/05/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“Geadviseerde bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen:

De voertuigen van de hulpverleningszone moeten de eengezinswoningen tot op 60m kunnen naderen, zodanig dat de brandbestrijding en de redding er normaal kunnen uitgevoerd worden. De voorziene toegangsweg moet zodanig worden opgevat dat het materieel van de brandweerdiensten erop kan rijden, stationeren en bediend worden.

Opmerkingen:

De hulpverleningszone wenst er op te wijzen dat bovenstaand advies onderstelt dat er alleen eengezinswoningen worden voorzien in deze aanvraag. In deze eengezinswoningen mogen beroepsactiviteiten uitgeoefend worden op voorwaarde dat deze het brandrisico niet verhogen en de eengezinswoning hoofdzakelijk bestemd is voor bewoning (d.w.z. de grootste oppervlakte van de woning blijft bewoond door een gezin). Het niveau van het brandrisico bij de beroepsactiviteit mag hoogstens gelijk zijn aan het niveau van het brandrisico bij huisvesting. Bij de bepaling van dit risico wordt zowel rekening gehouden met de aanwezige personen (aantal & aard van de personen), de aanwezige brandbelasting en de uitgevoerde activiteiten. Voor nieteengezinswoningen dient o.a. rekening gehouden te worden met de Bijlagen aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S. van 26 april 1995) en latere wijzigingen (zie ook <http://www.civieleveiligheid.be>).

Bovenvermelde inrichting dient tevens te voldoen aan: De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie ook <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/vlaamse-codex-wonen>). Deze

regelgeving werd niet gecontroleerd.”

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Farys heeft advies uitgebracht op 22/05/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. M.b.t. de riolering verwijzen zij naar hun standaardadvies:

“A. Zoneringsplan

Voor elke woning in Vlaanderen is vastgelegd hoe het afvalwater moet gezuiverd worden. De voorwaarden zijn gedefinieerd in het gemeentelijk zoneringsplan. Op <https://www.farys.be/nl/gemeentelijkezoneringsplannen> vind je meer info. Ingeval het een individueel te optimaliseren gebied betreft is het plaatsen van een IBA verplicht. Op <https://www.farys.be/nl/iba> vind je meer info.

Onderstaand standaardadvies is van toepassing op ontwikkelingen die gelegen zijn in:

- een centraal of collectief geoptimaliseerd gebied
- een collectief te optimaliseren gebied (met verplichte plaatsing van een septische put inclusief aansluiting zwart en grijs water)

B. Riolaansluiting

De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/riolaansluiting vind je meer info over:

- of er al een riolaansluiting aanwezig is
- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")
- of een vetvanger voor horecazaken verplicht is
- of de plaatsing van en onder welke voorwaarden een septische put van toepassing is

U kan hier ook uw aanvraag doen voor een riolaansluiting.

Aanwezige aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/ (her)bruikt te worden.

Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer - op privéterrein - hierop af te stemmen.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de riolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan Farys via <https://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling>.

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt. De verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting op het openbaar domein kan uitzonderlijk door Farys gebeuren. De voorwaarden vind je terug op <https://www.farys.be/nl/verbinding-van-de-privewaterafvoer-met-de-riolaansluiting>.

Wat te doen als er nog geen riolaansluiting aanwezig is?

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een

riolering aanwezig is. De exacte locatie van de aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met Farys bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is ongeveer 10 weken.

C. Keuring

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

D. Algemene aandachtspunten

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

E. Verkavelingen / bouwdossiers langs bestaande openbare wegenis

De aanvrager doet het nodige onderzoek of er een riolering aanwezig is waarop het private afvalwaterstelsel kan worden aangesloten.

Indien er geen riolering aanwezig is waarop kan aangesloten worden is een uitbreiding van het rioleringsstelsel noodzakelijk op kosten van de aanvrager. De aanvrager dient ook te voorzien in de nodige wachtaansluitputten per lot. De aanvraag hiervoor dient tijdig aan Farys gericht te worden via <https://www.farys.be/nl/rioolaansluiting>.

F. Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingsaanvraag

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of
- het bedrag voor de uitvoering van de infrastructuurwerken werd geconsigneerd op rekening van de gemeente.

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignerende bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting."

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De maximaal hoogte van de

vloerpassen worden in de voorschriften opgenomen. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Proximus en **OVAM** brachten geen advies uit binnen de termijn zoals voorzien in de VCRO.

6. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De voorliggende aanvraag omvat de volgende handelingen:

- **VK:**

De aanvraag behelst het bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling (bestemd voor telkens 1 vrijstaande ééngesinswoning) naar 12 loten i.f.v. 12 ééngesinswoningen. Er worden met voorliggende aanvraag 10 loten i.f.v. telkens 1 halfopen ééngesinswoning en 2 loten i.f.v. telkens 1 vrijstaande ééngesinswoning voorzien.

I.f.v. deze ontwikkeling dient de rooilijn langs de Gentse Steenweg te worden gewijzigd.

- **SH:**

Deze aanvraag omvat naast het bijstellen van de verkaveling eveneens de sloopaanvraag voor de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen.

De aanvraag behelst het bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling i.f.v. 10 loten voor halfopen ééngesinswoningen en 2 loten voor vrijstaande ééngesinswoningen na sloop van de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen. De rooilijn langs de Gentse Steenweg wordt gewijzigd.

Beoordeling sloopaanvraag voor de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen.

De gebouwen, verhardingen en bomen zijn niet opgenomen als erfgoedelementen binnen de gemeente. Met de sloop en het rooien van de bomen gaat geen waardevol erfgoed verloren noch brengt het rooien van de bomen een significante schade toe aan natuurwaarden. Met de sloop en het voorziene project kan aangenomen worden dat de bebouwings- en verhardingsgraad zal verminderen. De volledige sloop en het rooien van de bomen ten voordele van deze verkaveling kan bijgevolg aanvaard worden.

Beoordeling bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling (bestemd voor telkens 1 vrijstaande ééngesinswoning) naar 12 loten i.f.v. 12 ééngesinswoningen. Er worden met voorliggende aanvraag 10 loten i.f.v. telkens 1 halfopen ééngesinswoning en 2 loten i.f.v. telkens 1 vrijstaande ééngesinswoning voorzien.

Gelet op de voorhistoriek van het dossier waarbij er o.a. i.f.v. dit dossier voorafgaandelijk een schatting werd gemaakt cfr. artikel 28 van het rooilijnwegendecreet. Over deze schatting heeft de aanvrager schriftelijk zijn akkoord verleend tot het betalen van de geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn, zoals beschreven in het schattingsverslag van 23 februari 2023, opgemaakt door landmeter-expert Stefan Renaer. De meerwaarde van de rooilijnwijziging werd bepaald op 66.864 euro.

Gelet op de locatie van de nieuw gevormde bouwloten, gedeeltelijk gelegen langs een lokale gemeenteweg Gentse Steenweg, centraal binnen een woongebied waarbij de huidige rooilijn langs deze lokale gemeenteweg achterhaald is.

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwe gangbare rooilijn aangevraagd, zoals voorbesproken met de dienst Omgeving voorafgaand aan het indienen van voorliggende verkavelingsaanvraag.

Het voorstel wat betreft de 10 halfopen bebouwingen en 2 vrijstaande woningen is qua omvang van de loten, bebouwingstypologie, bebouwde oppervlakte, afmetingen en woondichtheid in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen, mits rekening gehouden wordt met de aangehaalde voorwaarden m.b.t. bouwdiepte op het verdiep, de minimale woningbreedtes en de bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen, zoals verder in dit deel omschreven.

Meer specifiek voorziet de aanvraag in volgende kenmerken voor wat betreft de omvang van de loten, de bebouwde oppervlakte en afmetingen:

- lot 1 van $\pm 423 \text{ m}^2$
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Doornkouter;
 - met een bebouwde oppervlakte van 105 m^2 voor het hoofdgebouw en 61 m^2 voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 7.00 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 2 van $\pm 486 \text{ m}^2$,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Doornkouter;
 - met een bebouwde oppervlakte van 105 m^2 voor het hoofdgebouw en 61 m^2 voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 7.00 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 3 van $\pm 531 \text{ m}^2$,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Doornkouter;
 - met een bebouwde oppervlakte van 105 m^2 voor het hoofdgebouw en 61 m^2 voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 7.00 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 4 van $\pm 488 \text{ m}^2$,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Doornkouter;
 - met een bebouwde oppervlakte van 105 m^2 voor het hoofdgebouw en 61 m^2 voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 7.00 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 5 van $\pm 586 \text{ m}^2$,
 - Geschikt voor een vrijstaande ééngezinswoning langs de Doornkouter;
 - met een bebouwde oppervlakte van ca. 150 m^2 voor het hoofdgebouw en 61 m^2 voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. voorgevelbreedte van 14,57 m, een max. bouwdiepte van 12,32 m op gelijkvloers en verdiep;
- lot 6 van $\pm 901 \text{ m}^2$,
 - Geschikt voor een vrijstaande ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;

- met een bebouwde oppervlakte van ca. 250m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
- De woning kent een max. voorgevelbreedte van 24.70 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 15m op verdiep;
- lot 7 van ±314 m²,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;
 - met een bebouwde oppervlakte van 116m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 8.00 m, een max. bouwdiepte van 14,5 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 8 van ±313 m²,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;
 - met een bebouwde oppervlakte van 116m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 8.00 m, een max. bouwdiepte van 14,5 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 9 van ±414 m²,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;
 - met een bebouwde oppervlakte van 120m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van 8.00 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 10 van ±419 m²,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;
 - met een bebouwde oppervlakte van ca. 125m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van ca. 8.30 m, een max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 11 van ±348 m² ,
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;
 - met een bebouwde oppervlakte van ca. 84m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van ca. 7 m, een max. bouwdiepte van 12 m op gelijkvloers en 12m op verdiep;
- lot 12 van ±424 m²
 - Geschikt voor een halfopen ééngezinswoning langs de Gentse Steenweg;
 - met een bebouwde oppervlakte van ca. 90m² voor het hoofdgebouw en 61m² voor de bijgebouwen, inclusief aangebouwde carport aan de woning.
 - De woning kent een max. gevelbreedte van ca. 8,13m langs voorzijde en 7,01 m langs achterzijde, een max. bouwdiepte van 12 m op gelijkvloers en 12m op verdiep

Wel dient gesteld te worden dat het aandeel aan bijgebouwen steeds ondergeschikt moet

blijven aan het hoofdgebouw. De totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt daarom naast hetgeen door de aanvrager voorgesteld bijkomend beperkt tot maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning. Eveneens worden de voorschriften verder verfijnd dat de bijgebouwen in de achtertuinzone niet kunnen functioneren als garagebergingen zodat de verhardingsgraad tot het strikt minimum beperkt blijft.

Bijkomend dient gesteld te worden dat de bouwdiepte op het verdiep verder dient te worden verfijnd waarbij de bouwdiepte op het verdiep nooit dieper kan zijn dan de bouwdiepte op het gelijkvloers en waarbij de achtertuinzone minimaal twee keer de kroonlijsthoogte dient te bedragen. Een achtergevel met een kroonlijsthoogte van 6m dient bijvoorbeeld gepositioneerd te worden op minimaal 12m van de achterste perceelsgrens. De overige bouwvrije stroken, zijdelingse (min. 3m) en voortuinstroken (min 6m) worden in voorliggende aanvraag voldoende ruim opgevat. Deze bouwvrije stroken zoals voorgesteld zijn gangbaar en ruimtelijk aanvaardbaar.

Verder dient gesteld te worden dat er minimale woningbreedtes moeten gerespecteerd worden zodat er een kwalitatieve woning kan worden ingericht gelet op de steeds strengere isolatienormen. Voor halfopen woningen dient over de volledige diepte van de woning de woning minimaal 7m breed te zijn. Voor vrijstaande woningen wordt een gemiddelde breedte van minimaal 9m opgelegd.

In de aangevraagde voorschriften werd gespecificeerd dat de gelijkvloerse dorpel zich op max. 0,2m hoger dan het hoogste peil van het bestaande maaiveld zich mag bevinden binnen de maximale bouwzone.

Langs de Doornkouter en de Gentse Steenweg stijgt het terrein van voor naar achter (gezien vanaf de voorliggende weg). Voorgesteld wordt om het vloerpas te situeren op max. 20cm boven het gemiddeld maaiveld. Dit geeft dan volgende maximale vloerpassen:

- lot 1&2: max. 30,70m TAW $((30,37+31)/2 + 0,20)$;
- lot 3&4: max. 30,55m TAW $((30,1+31)/2 + 0,20)$;
- lot 5: max. 30,40m TAW $((30,13+30,64)/2 + 0,20)$;
- lot 6: max. 29,90m TAW $((29,4+30,35)/2 + 0,20)$;
- lot 7&8: max. 30,55m TAW $((30,24+30,42)/2 + 0,20)$;
- lot 9&10: max. 30,60m TAW $((30,35+30,40)/2 + 0,20)$;
- lot 11&12: max. 30,70m TAW $((30,47+30,90)/2 + 0,20)$.

Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot deze noodzakelijk voor het oprichten van de woning en de toegang tot de woning. Er mogen geen reliëfwijzigingen op minder dan 1 m van de perceelsgrens worden uitgevoerd zonder akkoord van de buur gelet op de nadelige invloed hiervan op de watertoets.

Het type dak wordt in de voorschriften vrijgelaten, dewelke aanvaard kan worden gelet op de diversiteit aan typologieën in de omgeving. Wel dient bij twee gekoppelde woningen het gabarit van de eerstvergunde woning te worden gevolgd.

Alhoewel er in de straat slechts een beperkte hoeveelheid platte daken voorkomen, kan gelet op de centrale ligging binnen het woonlint, de maximale kroonlijsthoogte, ingekomen worden om dit hier toe te laten. Bij hellende daken is het van belang de hellingsgraad te beperken tot maximaal 45° om te grote volumes en een negatieve impact op het straatbeeld te vermijden. Ook is een maximale kroonlijsthoogte van 6,2m gangbaar en ruim voldoende voor zowel

woningen met platte daken als hellende daken.

Gelet op het feit dat de voorschriften melding maken dat er terrassen en paden mogen voorzien worden maar dat niet gespecificeerd wordt hoeveel deze gezamenlijke totale verharde ruimte mag bedragen dient dit verder gespecificeerd te worden. Gelet op de kavelgroottes zal de totale verharde oppervlakte per kavel beperkt worden tot maximaal 80m² (incl. oprit, paden, zwembaden en terras). Enkel het terras kan hierbij in een niet-waterdoorlatend materiaal worden uitgevoerd in het kader van de watertoets. Omwille van de beperkte tuindiepte wordt dit terras beperkt tot maximaal 3m diep.

Met betrekking tot het plaatsen van een open carport in de zijtuinstrook, is een gangbare afstand t.a.v. de voorgevel 3,0m achter de voorgevel, op dergelijke manier bevindt deze zich minder in het verlengde van de woning en wordt de verharding naar deze constructie beperkt in oppervlakte. De voorbouwlijn ligt reeds op voldoende grote afstand van de voorste perceelsgrens waardoor de afstand van de rooilijn tot de open carport ruim voldoende is. Om het open en landelijke karakter van deze woonomgeving zoveel mogelijk te bewaren, kunnen gesloten bijgebouwen niet worden toegestaan in de bouwvrije zijstroken. Er kan slechts één carport worden aangebouwd bij een vrijstaande woning. De toegang naar de carport en een eventuele garageberging dient via een gezamenlijke oprit te verlopen waarbij de oprit ter hoogte van de rooilijn in breedte beperkt moet blijven zoals op het verkavelingsplan aangeduid.

Wat betreft de mogelijke bijgebouwen in de achtertuinzone kunnen deze niet in functie staan van autobergingen. De opritten hiernaartoe zouden veel te lang zijn en dit ten koste van de watertoets. Om de impact op de omgeving te beperken wordt de kroonlijsthoogte van de bijgebouwen beperkt naar een gangbare hoogte, zijnde indien gekozen wordt voor een hellend dak bedraagt de kroonlijsthoogte max. 2,5m en de nokhoogte naar max. 4,5m, bij de keuze van een plat dak kan een kroonlijsthoogte tot 3m hoog als aanvaardbaar worden aanzien.

Om het groene en landelijke karakter van de voorliggende straten zo veel mogelijk te vrijwaren is het van belang dat de verharde oppervlakte tot een minimaal beperkt wordt.

Het verhardingspercentage van de voortuinstrook zal dienen te worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Op geen enkel moment kan meer dan 50% van de voortuinzone of meer dan 50% van het totaal aan zijtuinzones verhard worden (indien geen carport in de zijtuin wordt voorzien). Er dient hierbij bijkomend rekening gehouden te worden dat de maximale verharding gezamenlijk 80m² bedraagt, incl. strikt noodzakelijke toegangen. Hierbij dient de oprit en het pad naar de voordeur zoveel mogelijk gebundeld te worden aangelegd.

De afsluitingen op de perceelsgrenzen worden in de aanvraag omschreven als gesloten afsluitingen of hagen tot max. 2m hoog. Ook in de voortuin wordt een haag van 2m hoog toegestaan. Op de perceelsgrens in het verlengde van de gemene muur wordt een gemetste tuinmuur in de achtertuin toegestaan van 2m hoog tot 3m diep achter de toegelaten bouwdiepte. Dergelijke afsluitingen zijn gangbaar en kunnen worden aanvaard. Echter dienen de hagen en gesloten afsluitingen in de voortuinzone omwille van de verkeersveiligheid beperkt te worden tot max. 1m hoog.

Gelet op de gebundelde toeritten tot het openbaar domein bij de halfopen ééngezinswoningen welke voorzien worden waardoor het aantal conflictpunten tot het strikt minimum herleid wordt;

Gelet op het feit dat er geen bezwaarschriften werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Gelet op de voorafgaandelijke voorbesprekingen met de dienst omgeving;

Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen;

Rekening houdende met bovenstaand advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar brengt de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

7. 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.

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 in zitting van 24/06/24 het volgende beslist:

- Art.1. Er wordt goedkeuring verleend aan het nieuw rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage.
- Art.2. keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen in de hoek gevormd door de gemeentewegen Doornkouter en de Gentse Steenweg, kadastraal gekend als en kadastraal gekend als afdeling 2, sectie A nr. 567T, goed mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep (advies van 17/04/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 19/04/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 30/04/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost (advies van 21/05/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22/05/2024) moeten strikt nageleefd worden. Voor de maximale vloerpassen wordt verwezen naar de maximale TAW-hoogtes zoals in de voorwaarden van de omgevingsvergunning aangehaald;

Nutsvoorzieningen en aanleg openbaar domein:

De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ten laste van de verkavelaar.

- Art.3 legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg wegenis (wegverhardingen / groen) en riolering (incl. voorbereidende werken) door de aanvrager

De houder van de vergunning is verplicht in te staan voor de aanleg (en de hieraan verbonden kosten) van het openbaar domein met inbegrip van de

riolering, zoals aangegeven op het inrichtingsplan horende bij de verkavelingsaanvraag. De kostenraming werd door de aanvrager aan het dossier toegevoegd (45.626,68 euro incl. btw). De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein zoals op het plan aangegeven.

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit;
- water;
- telecommunicatie.

De voorwaarden uit de adviezen van De Watergroep, Wyre, Fluvius, de Hulpverleningszone Zuid-Oost en Farys moeten strikt nageleefd worden.

LAST 3 – Betalen van geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn door de aanvrager

I.f.v. dit dossier voorafgaandelijk een schatting werd gemaakt cfr. artikel 28 van het rooilijnwegendecreet.

De aanvrager dient de geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn, zoals beschreven in het schattingsverslag van 23 februari 2023, opgemaakt door landmeter-expert Stefan Renaer te betalen. Hiertoe werd door de aanvrager reeds een akkoord getekend. De te betalen meerwaarde van de rooilijnwijziging werd bepaald op 66.864 euro excl. bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten voorlopig heeft opgeleverd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Aangezien geen waarborg gesteld wordt, wordt gewezen op de vervaltermijn van artikel 102 §2 van het omgevingsvergunningendecreet: “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 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.” Last 1 (aanleg wegenis -wegverharding en groen- en riolering), last 2 (aanleg nutsvoorzieningen) en last 3 (betalen van geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn, door de aanvrager) zijn in deze verkaveling te aanzien als “onmiddellijk uit te voeren lasten” voor toepassing van artikel 102 OMV-decreet.

8. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

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

PLANOLOGISCHE TOETS

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

De aanvraag kan in principeel overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan (woongebied).

WEGENIS

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Doornkouter en de Gentse Steenweg voldoende uitgeruste openbare gemeentewegen zijn.

De betreffende aanvraag is gelegen binnen de contour van een goedgekeurd rooilijnplan. Deze rooilijn is echter achterhaald en wordt met voorliggende aanvraag gewijzigd naar een logische nieuwe rooilijn, zoals weergegeven op de bijhorende plannen.

De gemeenteraad heeft in zitting van 24/06/24 het volgende beslist:

- Art.1. Er wordt goedkeuring verleend aan het nieuw rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage.
- Art.2. keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen in de hoek gevormd door de gemeentewegen Doornkouter en de Gentse Steenweg, kadastraal gekend als en kadastraal gekend als afdeling 2, sectie A nr. 567T, goed mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep (advies van 17/04/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 19/04/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 30/04/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Zuid-Oost (advies van 21/05/2024) moeten strikt nageleefd worden;

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22/05/2024) moeten strikt nageleefd worden. Voor de maximale vloerpassen wordt verwezen naar de maximale TAW-hoogtes zoals in de voorwaarden van de omgevingsvergunning aangehaald;

Nutsvoorzieningen en aanleg openbaar domein:

De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ten laste van de verkavelaar.

- Art.3. legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de

verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg wegenis (wegverhardingen / groen) en riolering (incl. voorbereidende werken) door de aanvrager

De houder van de vergunning is verplicht in te staan voor de aanleg (en de hieraan verbonden kosten) van het openbaar domein met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het inrichtingsplan horende bij de verkavelingsaanvraag. De kostenraming werd door de aanvrager aan het dossier toegevoegd (45.626,68 euro incl. btw). De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein zoals op het plan aangegeven.

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit;
- water;
- telecommunicatie.

De voorwaarden uit de adviezen van De Watergroep, Wyre, Fluvius, de Hulpverleningszone Zuid-Oost en Farys moeten strikt nageleefd worden.

LAST 3 – Betalen van geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn door de aanvrager

I.f.v. dit dossier voorafgaandelijk een schatting werd gemaakt cfr. artikel 28 van het rooilijnwegendecreet.

De aanvrager dient de geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn, zoals beschreven in het schattingsverslag van 23 februari 2023, opgemaakt door landmeter-expert Stefan Renaer te betalen. Hiertoe werd door de aanvrager reeds een akkoord getekend. De te betalen meerwaarde van de rooilijnwijziging werd bepaald op 66.864 euro excl. bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten voorlopig heeft opgeleverd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Aangezien geen waarborg gesteld wordt, wordt gewezen op de vervaltermijn van artikel 102 §2 van het omgevingsvergunningendecreet: “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 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.” Last 1 (aanleg wegenis -wegverharding en groen- en riolering), last 2 (aanleg nutsvoorzieningen) en last 3 (betalen van geschatte meerwaarde en bijhorende kosten welke het gevolg zijn van het verplaatsen van de rooilijn, door de aanvrager) zijn in deze verkaveling te aanzien als “onmiddellijk uit te voeren lasten” voor toepassing van artikel 102 OMV-decreet.

RIOLERING

Het perceel, is volgens het zoneringsplan, gelegen in “centraal gebied”. Een centraal gebied betreft een gebied waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering. Het hemelwater en het afvalwater dienen volledig gescheiden tot aan de grens van het openbaar domein te worden gebracht. Er dient een septische put van minimaal 2000 liter tot 5 IE + 300 liter/IE per bijkomende IE te worden voorzien. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put.

WATERTOETS

Het voorliggende verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project heeft een beperkte invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat geen schadelijk effect zal worden veroorzaakt op de waterhuishouding in de omgeving indien bij het bouwen van de woningen en de verhardingen op de loten voldaan wordt aan de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.

MER-SCREENING

Van voorliggend project worden blijkens de beschreven effecten de conclusie bijgetreden dat geen significante negatieve effecten op mens en milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...) wordt verwacht mits te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening en het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Sommige effecten zoals het geluid zijn van beperkte aard en enkel tijdens de realisatie van de woningen aanwezig. Ze dienen te worden beperkt tot de normale werfuren om overlast op de omgeving te voorkomen. Het parkeergebeuren dient op eigen terrein te gebeuren.

NATUURTOETS

De aanvraag houdt geen verlies aan groen, bos, waterpartijen of andere ecologische waardevolle elementen in.

STIKSTOFTOETS

De aanvraag zal niet leiden tot een significante toename van het stikstof. Er zullen geen andere verkeersbewegingen dan deze tot de ééngezinswoningen worden gegenereerd.

ERFGOED-/ARCHEOLOGIE TOETS

Niet van toepassing.

DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Niet van toepassing.

SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Rekening houdende met bovenstaand advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar brengt de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het hierboven besproken gemotiveerd advies d.d. 26/06/2024 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar waarbij de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende besluit:

*'De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door **JPB Invest Building nv**, met als adres **Hoogveldstraat 7, 8020 Oostkamp**, inzake **het bijstellen van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling i.f.v. 10 loten voor halfopen ééngezinswoningen en 2 loten voor vrijstaande ééngezinswoningen na sloop van de bestaande bebouwing en verharding en het rooien van 9 hoogstammige bomen. De rooilijn langs de Gentse Steenweg wordt gewijzigd, gelegen te Gentse Steenweg 51 (2^e afdeling, sectie A, nummers 567T) wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd'.***

9. BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17/07/2024 HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning onder voorwaarden af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Besluit

Eénparig.

Art.1. Omgevingsvergunning wordt verleend aan JPB BUILDINGS. De vergunning wordt afgegeven met volgende voorwaarden en lasten:

Bijzondere milieuvoorwaarden

Niet van toepassing.

Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden

Voorwaarden

- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **De Watergroep** (d.d. 17/04/2024) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Wyre** (d.d. 19/04/2024) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Fluvius** (d.d. 30/04/2024) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Hulpverleningszone Zuid-Oost** (d.d. 21/05/2024) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Farys** (d.d.

22/05/2024) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing. Voor de maximale vloerpassen wordt verwezen naar de hoger opgelegde voorwaarden bij deze omgevingsvergunningsaanvraag.

- De voorwaarden en lasten, opgelegd in de beslissing van de **gemeenteraad** van 24/06/2024, worden stipt nageleefd;
- Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Algemeen reglement riolaansluitingen' van de gemeente Lierde, het 'Algemeen Waterverkoopreglement' en het 'Bijzonder Waterverkoopreglement' van Farys;
- Bij de omgevingsaanvragen voor het bouwen van de woningen zal voldaan moeten worden aan de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023;
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas inzake privéverkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op www.fluvius.be;
- Alle kosten/lasten voor (eventuele) werken/aansluitingen/uitbreidingen aan de nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, telefonie, ...) en het openbaar domein zijn ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende;
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten;
- **De stedenbouwkundige voorschriften worden integraal als volgt vervangen:**

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor halfopen en open bebouwing.	Er worden enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt rekening gehouden met de directe omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; • De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de onmiddellijke omgeving komen veelal vrijstaande en halfopen ééngesinswoningen voor.</p>	<p>Op lot 5 en lot 6 kan telkens één vrijstaande ééngesinswoning worden voorzien. Op de overige loten (lot 1, lot 2, lot 3, lot 4, lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 11 en lot 12) kan er telkens één halfopen ééngesinswoning worden voorzien.</p> <p>Bij twee gekoppelde woningen (lot 1&lot 2, lot 3&lot 4, lot 7&lot 8, lot 9&lot 10 en lot 11&lot 12) dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte over de volledige voorgevelbreedte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning te worden gevolgd.</p> <p>Omwille van het vermijden van een onafgewerkt geheel dient bij -het niet als één geheel en gelijktijdig oprichten van twee aaneengesloten woningen- de scheidingsmuur afgewerkt te worden met een buitengevelsteen, opgevoegd volgens de regels der kunst.</p>

2.1.B. INPLANTING EN BOUWDIEPTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorbouwlijnen moeten gevolgd worden zoals voorzien op het verkavelingsplan om een uniforme en harmonieuze inplanting van de woning te bekomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de directe omgeving.</p> <p>Een achtergevel met een kroonlijsthoogte van 6m dient bijvoorbeeld gepositioneerd te worden op minimaal 12m van de achterste perceelsgrens.</p>	<p>De inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan.</p> <p>Bij een halfopen bebouwing bedraagt de bouwdiepte op het verdiep maximaal 12m en bij een vrijstaande woning is dit maximaal 15m. Bijkomend dient gesteld te worden dat de bouwdiepte op het verdiep op het verdiep nooit dieper kan zijn dan de bouwdiepte op het gelijkvloers. Hierbij dient bovendien rekening gehouden te worden dat de diepte van de achtertuinzone minimaal twee keer de kroonlijsthoogte dient te bedragen.</p> <p>De voorbouwlijn dient te worden gevolgd zoals op het verkavelingsplan aangeduid. Eveneens moeten de woningen over de volledige bouwdiepte een minimale breedte van 7m aanhouden bij een halfopen bebouwing.</p> <p>Bij elke vrijstaande ééngesinswoning (lot 5 en lot 6) is de minimale gemiddelde bouwbreedte (tussen voorgevel en achtergevel) 9m.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Langs de Doornkouter en de Gentse Steenweg stijgt het terrein van voor naar achter (gezien vanaf de voorliggende weg). Voorgesteld wordt om het vloerpas te situeren op max. 20cm boven het gemiddeld maaiveld.</p> <p>Op dergelijke manier wordt vermeden dat er onaanvaardbare ophogingen dienen te gebeuren.</p> <p>Om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°. De voorgevel betreft de gevel gericht naar de straatzijde.</p>	<p>De woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met plat of hellend dak. Ondergrondse bouwlagen, met uitzondering van de gebruikelijke onderkeldering, zijn verboden. Ondergrondse toegangen of garages zijn verboden.</p> <p>De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op maximaal op 30,70 m TAW voor wat betreft de woningen op lot1&lot2, - Op maximaal 30,55 m TAW voor wat betreft de woningen op lot3&lot4; - Op maximaal 30,40 m TAW voor wat betreft de woning op lot5; - Op maximaal 29,90 m TAW voor wat betreft de woning op lot6; - Op maximaal 30,55 m TAW voor wat betreft de woningen op lot7&lot8; - Op maximaal 30,60 m TAW voor wat betreft de woningen op lot9&lot10; - Op maximaal 30,70 m TAW voor wat betreft de woningen op lot11&lot12. <p>De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,2 m.</p> <p>Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,2 m t.a.v. het gelijkvloers vloerpas.</p> <p>De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 45° waarbij de nok zich evenwijdig aan de voorgevel bevindt. Bij een plat dak is de totale hoogte maximaal 6,2 m.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dienen mogelijkheden te worden geboden voor het bouwen van een woning met voldoende architecturale kwaliteiten. Een minimum aan grenzen en een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden. Wel dient er gelet te worden op de inpasbaarheid in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen: Duurzaam en identiek voor 2 gekoppelde ééngezinswoningen.</p> <p>Dakvorm: Hoofdgebouw: hellend dak (max. 45°) of plat dak en identiek voor 2 gekoppelde woningen. De daken van de twee halfopen bebouwingen kunnen uitgevoerd worden als één zadeldak of als één schilddak.</p> <p>Dakaccenten Uitbouwen en insnijdingen in het hoofdgebouw zijn niet toegelaten voor halfopen bebouwingen.</p>

	<p>Bij een vrijstaande woning kan slechts één dakuitbouw voorzien worden. De breedte is maximaal 1/3 van de gevel. De diepte wordt beperkt tot 0,6 m.</p> <p><u>Zonnepanelen en zonneboilers</u> In de dakvlakken van de woning en/of carport of bijgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.</p>
--	---

2.2 VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN +CARPORT

2.2.A. INPLANTING (VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN + CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er de mogelijkheid om bijgebouwen en een carport te voorzien. Garages dienen inpandig te zijn om verhardingen in de tuinzones te beperken. Er wordt een beperking tot maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning opgelegd gezien het hier over woningbijgebouwen gaat.</p>	<p>Bijgebouwen (incl. open carports) zijn toegelaten met een totale maximale oppervlakte van 61 m². Hiervan is maximaal 40m² i.f.v. bijgebouwen in de achtertuinzone en maximaal 21m² i.f.v. open carports in de zijtuinzone.</p> <p>De totale oppervlakte aan bijgebouwen / carports wordt evenwel beperkt tot maximaal 50% van de bebouwde grondoppervlakte van de woning.</p> <p>Garages of andere parkeervoorzieningen in de achtertuin zijn verboden.</p> <p>In max. één zijtuinstrook kan een open carport worden voorzien, op 3 m van de voorbouwlijn.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME (BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.</p>	<p>De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,0 m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,5 m indien met een hellend dak. De nok is in geval van een hellend dak max. 4,5m hoog.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.</p>

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	<p>Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning, de toegang naar de woning en eventuele inpandige garage en carport.</p> <p>Het ophogen van de tuinzone is niet toegestaan.</p> <p>De aanleg van terrassen op niveau van de woningen kan worden toegestaan over een max. bouwdiepte van 3,0 m. Een 3,0 m brede zone rondom het terras mag glooiend of in trapvorm worden aangevuld tot het terrasniveau.</p> <p>Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1,0 m het oorspronkelijke maaiveldniveau worden aangehouden</p> <p>Afritten of paden naar ondergrondse kelder of garage zijn verboden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling de verhardingen te beperken bij de bouwkavel in functie van het hemelwater en het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p><u>Zijtuin en achtertuin</u></p> <p>Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies. Tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. M.u.v. terrassen moeten alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken i.f.v. terrassen zijn enkel toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze zones (met bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>De verhardingsoppervlakte (incl zwembaden en strikt noodzakelijke toegangen) op het perceel wordt beperkt tot maximaal 80 m² voor het gehele perceel.</p> <p><u>Voortuin</u></p> <p>In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten, steeds rekening houdende dat de totale verharding (incl zwembaden en strikt noodzakelijke toegangen) niet meer dan 80m² mag bedragen.</p> <p>Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport is</p>

<p>Het is geenszins toegelaten om de functie van de bestemming 'zijtuin' permanent te wijzigen in een andere functie / bestemming, zoals bijvoorbeeld een oprit naar de achtertuin of een toegangsweg naar een achterliggend perceel.</p>	<p>voorzien, dienen de opritten te worden gebundeld tot één oprit van maximaal 6 m achter de rooilijn.</p> <p>Er moet een extra goot voorzien worden langs de rooilijn om het hemelwater dat op de private oprit valt, af te leiden naar de lager gelegen voortuinzone op eigen terrein. Het hemelwater mag in geen geval afvloeien naar het openbaar domein.</p> <p><u>Zijtuin</u> In de totale oppervlakte van de zijtuinstroken is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen, excl. eventuele carport) van die zones toegelaten. Alle verhardingen in de zijtuinen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen. De zijtuinen kunnen geenszins dienen als een permanente toegangsweg tot de achtertuin en/of achterliggende percelen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport is voorzien, dienen de opritten te worden gebundeld tot één oprit van maximaal 6 m breed achter de rooilijn.</p>
---	---

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.</p>	<p>De <u>zijdelingse en achterste perceelsgrenzen</u> kunnen afgesloten worden met hagen, flexdraad of hout met een max. hoogte van 2,0 m. Houten paneelafsluitingen zijn toegelaten.</p> <p>Op de perceelsgrens in het verlengde van de gemene muur mag een gemetste tuinmuur worden geplaatst met een hoogte van max. 2m en dit tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte.</p> <p>In de voortuinstrook mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,0 m worden voorzien (incl. toegangspoort oprit). Een open draadafsluiting in de voortuin mag tot een hoogte van 2,0 m.</p>

3.4. PARKEERVOORZIENINGEN EN TOEGANGEN TOT DE WEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Parkeren dient georganiseerd te worden op eigen terrein.</p>	<p>Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden op het lot. Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 3,5 m op de voorste perceelsgrens en rooilijn bij een halfopen ééngezinwoning en max. 5m breed bij een vrijstaande ééngezinwoning. Bij twee</p>

	<p>halfopen ééngesinswoningen worden de opritten (van elk max. 3,5m breed op de voorste perceelsgrens) gebundeld aangelegd.</p> <p>Bij zowel een inpandige garage als een carport kan een gebundelde oprit van maximaal 6 m breed (en dit na de rooilijn) worden voorzien. Ondergrondse garages zijn verboden. Garages en andere parkeervoorzieningen kunnen niet worden voorzien in de tuinzones, met uitzondering van een carport in de zijtuinstrook op 3 m van de voorbouwlijn.</p> <p>Er moet een extra goot voorzien worden langs de rooilijn om het hemelwater dat op de private oprit valt, af te leiden naar de lager gelegen voortuinzone op eigen terrein. Het hemelwater mag in geen geval afvloeien naar het openbaar domein.</p>
--	--

- De regelgeving omtrent lichten en zichten, zoals voorzien in het burgerlijk wetboek, blijven van toepassing ;
- Omgevingsvergunningen i.f.v. het bouwen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

Lasten die voorafgaand aan de verkoop der loten -of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen- moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- de voorwaarden en lasten, opgelegd in de beslissing van de **gemeenteraad** van 24/06/2024, worden stipt nageleefd;
- De eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar);
- Voor de loten moet de verkavelaar een gescheiden riolering aanleggen op eigen kosten waarop de loten aangesloten dienen te worden. Voor deze loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus;
- Het bouwrijp maken door middel van o.a. het slopen van alle aanwezige constructies en verhardingen en het rooien van de bomen.
- Vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling, ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- De adviezen en reglementeringen van De Watergroep, Fluvius, Farys, de Hulpverleningszone Zuid-Oost en Wyre strikt na te leven;
- Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is.

Lasten die nadien moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- (geen)

Aandachtspunten

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zij.

Stedenbouwkundige handelingen die de verwezenlijking van de verkaveling tot doel hebben zijn veelal onderworpen aan de omgevingsvergunningsplicht alvorens ze uitgevoerd mogen worden.

Art.2. Het college van burgemeester en schepenen stelt de beslissing ter kennisgeving aan de personen of instanties conform artikel 62 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

9. BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET

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

Artikel 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.

Artikel 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.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]_[SEP]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]_[SEP]

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

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

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen
Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur

De burgemeester

Nathalie Meersman

Jurgen Soetens