

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van woensdag 15 januari 2025

Aanwezig: Jurgen Soetens, Aangewezen burgemeester;
Katelijne Scheirlinckx, Erna Antoine, Jordy De Borre, schepenen;
Antoine Van De Maele, schepen van rechtswege;
Nathalie Meersman, Algemeen directeur.

Verontschuldigd:

Dagorde Verlenen van een omgevingsvergunning voor het bijstellen van een verkaveling van een lot voor één open bebouwing naar loten 1 en 2 voor elk een halfopen ééngezinswoning en lot 3 uit te sluiten uit de verkaveling en lot 4 gratis af te staan om te worden gevoegd bij het openbaar domein.
Locatie :Hoogstraat zn. te Lierde met als kadastrale omschrijving 4de afdeling, sectie A, nummers 1758E en 1758 F.
OMV_2024126770 - dossiernummer: 2024/76
Aanvrager: Sam Cougé

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 en hun uitvoeringsbesluiten.

Verwijzingen ///

Voorwerp en motivering Gemeentelijk dossiernummer: 2024/76
Omgevingsnummer: OMV_2024126770

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Sam Cougé**, met als adres **Hoogstraat 139 te 9570 Lierde**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **19/09/2024**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **14/10/2024**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Hoogstraat ZN** en met als kadastrale omschrijving **Lierde 4^{de} afdeling (Sint-Martens-Lierde), sectie A, nummer(s) 1758 E en 1758 F**.

Het betreft een aanvraag tot:

- **Het bijstellen van de verkaveling van een lot voor één open bebouwing naar: loten 1 en 2 voor elk een halfopen ééngezinswoning en lot 3 uit te sluiten uit de verkaveling en lot 4 gratis af te staan om te worden gevoegd bij het openbaar domein;**

De aanvraag omvat:

- **het verkavelen van gronden;**

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een woongebied met landelijk karakter voor de eerste 50 m en daarachter een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In een woongebied met landelijk karakter gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. 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.
- Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

In een landschappelijk waardevol agrarisch gebied 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:

- De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De landschappelijke waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

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 gem. ref. 9/1997 (d.d. 08/10/1997).

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 is niet in overeenstemming met het geldende verkavelingsplan gezien de aanvraag beoogt de verkaveling bij te stellen.

De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de onderliggende bestemming, met name de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, zijnde aan de voorschriften van het woongebied met landelijk karakter en daarachter het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De beoogde handelingen, zijnde het creëren van 2 bebouwbare loten binnen het woongebied met landelijk karakter, kunnen in overeenstemming gebracht worden met de wettelijke context. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn bijgevolg principieel in overeenstemming met de vigerende voorschriften. Het deel dat gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uitgesloten, wat ook in overeenstemming is met de bestemming. Dit lot dient voor landbouwdoeleinden te worden aangewend.

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 geen relevante historiek.

VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Op 18/11/1987 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing (ref gemeentedossierr 15/1987). Deze verkaveling is vervallen.

Op 30/09/1992 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing (ref gemeentedossierr 13/1992). Deze verkaveling is vervallen.

Op 08/10/1997 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing (ref gemeentedossierr 9/1997). Deze verkaveling is niet vervallen.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

Beschrijving van de omgeving en het goed

De aanvraag is gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter in de deelgemeente van Sint-Martens-Lierde en betreft lot 1 uit de goedgekeurde verkaveling met gem. ref. 9/1997. De aanvraag is gelegen in verbindende straat tussen de Steenweg en Hoogstraat. Het gaat om een straat met nog weinig bebouwingen. Links van de aanvraag werd recent een verkaveling voor twee halfopen ééngezinswoningen afgeleverd. Rechts gaat het nog om het lot 2 uit dezelfde verkaveling. De omgeving wordt getypeerd door ééngezinswoningen, in het noordelijke deel van de Hoogstraat en langs de Steenweg zijn het meer halfopen en open typologieën. Naar het zuiden toe komen al iets densere bouwblokken voor (historisch gegroeid).

De aanvraag heeft betrekking op twee achter elkaar liggende percelen waarvan een deel als lot 1 in de goedgekeurde verkaveling is gelegen. De aanvraag beoogt het lot voor 1 open bebouwing bij te stellen naar twee loten voor elk een halfopen ééngezinswoning, het deel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied uit te sluiten (lot 3) en het deel voor de rooilijn af te staan en toe te voegen bij het openbaar domein (lot 4). Het nieuwe lot 1 kent een oppervlakte van 6 a 23 ca, het lot 2 6 a 22 ca. Het terrein is hellend naar zowel rechts (richting de Steenweg) als afhellend naar achteren toe. De terreinen variëren ter hoogte van de rooilijn tussen een TAW van 65,10 m (links), 65,52 m (midden) en 66,30 m (rechts).

De percelen zijn volgens de laatste landbouwgebruikspercelenkaarten ingekleurd wat betekent dat ze actief worden gebruikt voor landbouwdoeleinden.

De percelen zijn onbebouwd. Er zijn geen constructies, noch vegetaties aanwezig.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE

HANDELINGEN

Er worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE VERKAVELING VAN GRONDEN

De voorliggende aanvraag omvat:

- **Het bijstellen van de verkaveling van een lot voor één open bebouwing naar: loten 1 en 2 voor elk een halfopen ééngezinswoning en lot 3 uit te sluiten uit de verkaveling en lot 4 gratis af te staan om te worden gevoegd bij het openbaar domein;**

De verkaveling bestaat uit 2 loten voor halfopen ééngezinswoningen. Lot 1 (linker lot) is 623 m² groot, lot 2 (rechter lot) is 622 m² groot. Een derde lot, achter de loten 1 en 2, kent een oppervlakte van 1353 m² en wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot is gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het lot 4 wordt gratis afgestaan om te worden gevoegd bij het openbaar domein.

De verkavelingsaanvraag stelt volgende belangrijkste voorschriften voor:

- **Gebouw**
 - **Inplanting:** de inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan.
Tov de rooilijn: minimum 6m
Tov de zijkavelgrens: minimum 3m;
 - **Type:** ééngezinswoning onder de vorm van een open woning
Meergezinswoningen zijn cfr. de visie inzake hoger bouwen en verdichting niet toegestaan
Enkel functies, complementair aan het wonen worden toegestaan, zoals vrije beroepen, kantoorfunctie, ambachten, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - De woonfunctie blijft de hoofdfunctie
 - De vloeroppervlakte van de complementaire functie blijft maar een kleiner deel dan de hoofdfunctie met een totaal van maximum 100 m².
 - **Oppervlakte:** de woning kent een maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan (15 m gelijkvloers en 12 m op de verdieping).
De bouwbreedte is maximaal 9,5 m;
 - **Volume:** de woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een dakconstructie (hellend of plat dak).
Bouw van een kelder is toegestaan.
De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6.2 m.
Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,50 m.
 - **Dakvorm:** om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°;
- **Terrassen:** Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Terras mag in niet waterdoorlatende materialen

Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies. De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot maximaal 80,00m² per goed, de strikt noodzakelijke toegangen niet meegerekend;

- **Parkeren:** Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden op het lot. Opritte en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritte zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 4,50 m;
- **Voortuinstrook:** In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten.

Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg;

- **Zijtuinstrook:**
 - **Verharding:** Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.
 - In de zijtuinstrook is een verharding tot max. 50 % (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten.
- **Achtertuintrook:**
 - **Verharding:** Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.
- **Reliëfwijzigingen:** Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning.

De aanleg van terrassen op niveau van de woningen kan worden toegestaan over een max. bouwdiepte van 3,0 m. Een 3,00 m brede zone rondom het terras mag glooiend of in trapvorm worden aangevuld tot het terrasniveau.

Ophogingen in functie van keermuren is toegelaten tot het noodzakelijke

- **Afsluitingen:** De zijdelingse en achterste perceelsgrenzen kunnen afgesloten worden met hagen, flexdraad of hout met een max. hoogte van 2 m.

In de voortuinstrook mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,00 m worden voorzien (incl. toegangspoort oprit). Een open draadafsluiting in de voortuin mag tot een hoogte van 2 m.

- **Bijgebouwen:** De kroonlijsthoogte van een bijgebouw wordt beperkt tot max. 3,0 m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,5 m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,5 m. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.
- **Andere voorschriften voor de tuinzones:** Buiten de verharde zones (bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

4. OPENBAAR ONDERZOEK EN RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 17/10/2024 tot 15/11/2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. ADVIEZEN

Proximus heeft advies uitgebracht op 31/10/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **gunstig**.

Farys heeft advies uitgebracht op 30/10/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **gunstig**. De motivering is als volgt:

"Motivering.

DRINKWATERLEIDING

Geen opmerkingen, leiding aanwezig ter hoogte van het openbaar domein.

TOEVOERLEIDING

Niet van toepassing.

RIOLERING

Met ingang van 01/01/2024 (= indieningsdatum omgevingsvergunningaanvraag) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad/gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden."

WYRE heeft advies uitgebracht op 23/10/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: **gunstig**.

Fluvius heeft advies uitgebracht op 23/10/2024. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. Onder meer wordt gesteld dat:

"De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Sam Cougé 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"

6. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De voorliggende aanvraag omvat de volgende:

- **Het bijstellen van de verkaveling van een lot voor één open bebouwing naar: loten 1 en 2 voor elk een halfopen ééngezinswoning en lot 3 uit te sluiten uit de verkaveling en lot 4 gratis af te staan om te worden gevoegd bij het openbaar domein;**

De verkaveling heeft tot doel het opsplitsen van het bestaande lot voor een open ééngezinswoning naar twee loten elk voor een halfopen ééngezinswoning (loten 1 en 2). Het deel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uitgesloten (lot 3) en het deel voor de rooilijn wordt gratis afgestaan om te worden gevoegd bij het openbaar domein (lot 4).

De bijstelling is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter wat betreft de loten 1 en 2. De toets van de goede ruimtelijke ordening dient te worden gemaakt.

De loten 1 en 2 zijn voldoende groot voor huiskavels voor halfopen ééngezinswoningen (grootte orde 600 m²). De breedte van de kavels zijn ook

ruimer dan gebruikelijk: er wordt telkens een zijtuinstrook van 3 m voorzien, de maximale bouwbreedte bedraagt 9,50 m. Voor halfopen ééngezinswoningen wordt een gevelbreedte van 7 m gehanteerd. De voorschriften dienen te worden aangevuld opdat bij het aanvragen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een ééngezinswoning de bouwbreedte van de woning minstens 7 m bedraagt.

De inplanting van de bouwzones wordt bepaald door 6 m te nemen van de rooilijn na een 3 m linker bouwvrije strook voor het linkse lot 1. De twee halfopen woningen krijgen eenzelfde voorbouwlijn wat positief is. In de voorschriften wordt de mogelijkheid toegelaten om de voortuinzone groter te maken, er is sprake van een diepte van 12 m voor de voortuinzone. Om zuinig ruimtegebruik na te streven en verhardingen (naar de woningen) te beperken, alsook afstemming te hebben met de recent vergunde loten links, dient de voorbouwlijn van de ingetekende bouwzone op het verkavelingsplan te worden gerespecteerd. De voorgevels van de woningen dienen over de hele breedte van de woning te liggen op de grens gevormd door de ingetekende bouwzone en de voortuinzones cfr. het verkavelingsplan nieuwe toestand. Dit maakt ook dat de voorgevels van de beide woningen harmonieus op elkaar kunnen aansluiten.

In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften werd geen vloerpas bepaald. Het terrein betreft een complex gegeven gezien de loten zowel in noordelijke als in westelijke richting hellend zijn. De TAW ter hoogte van de voorbouwlijn op de gemeenschappelijke grens bedraagt volgens terreinprofiel AA' 64,79 m TAW. De linkerzijgevel van de woning op lot 1 ligt op 64,21 m terwijl de linkse perceelsgrens op 64,01 m TAW ligt. De rechterzijgevel van de woning op lot 2 ligt op 65,49 m TAW, terwijl de zijdelingse perceelsgrens van lot 2 voorzien is op 65,78 m TAW, alle ten opzichte van het bestaand maaiveld. De as van de weg ligt over de gehele breedte van de aanvraag hoger dan de weg (variërend tussen 64,95 m (linkse perceelsgrens) naar 66,41 m (rechtse perceelsgrens)). Het naastliggende linker perceel ligt lager.

De vloerpassen van de loten 1 en 2 dienen zodanig te worden gekozen dat zowel de twee halfopen gekoppelde ééngezinswoningen op elkaar kunnen aansluiten, rekening houdend met het bestaande maaiveld en de ligging van de weg ten opzichte van deze percelen, alsook rekening houdend met de toekomstige woningen links en rechts. De vloerpassen worden bijgevolg als volgt bepaald: het gemiddelde van de hoogtepelen van de linkerzijgevel van lot 1 en de rechterzijgevel van lot 2 en hierbij wordt 15 cm bijgeteld om de hoogte van de vloerpas boven dit uitgereken maaiveldniveau te voorzien. De vloerpassen van de loten 1 en 2 zijn met andere woorden dezelfde: $65,00 \text{ m TAW } (((64,21 \text{ m} + 65,49 \text{ m}) / 2) + 0,15 \text{ m})$. De reliëfwijzigingen binnen deze verkaveling (loten 1 en 2) worden zo 'gecompenseerd' (gedeeltelijke ophoging voor lot 1 en gedeeltelijke afgraving voor lot 2 ter hoogte van de voorbouwlijn).

Gelet dat het lot links (Hoogstraat 167 B) van deze verkavelingsaanvraag, ook gelegen in een recent afgeleverde verkaveling, een lagere vloerpas kent (ca. 1,20 m lager), dient de kroonlijsthoogte van de woning op lot 1 van voorliggende verkaveling voor de eerste meter na een 3 m-zijtuinstrook te worden beperkt tot 5,00 m ten opzichte van de vloerpas zodat een te grote gevel-/muurvorming tussen de woningen onderling wordt beperkt. Door de afhellende terreinen zal de gevel naar achteren toe groter worden ten opzichte van het maaiveld. Voor de overige breedte van de bouwzone kan een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 m worden gehanteerd. De kroonlijsthoogte van de woning van lot 2 is voor de volledige breedte 6 m. de maximale dakhelling bedraagt 45°. Bij het voorzien van platte daken wordt dezelfde regel gehanteerd wat betreft de 5 m en 6 m hoogte op de respectievelijke loten. De hoogte van de aanbouwen bedraagt max. 3,2 m ten opzichte van de vloerpas.

Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot 2 volwaardige bovengrondse bouwlagen. Gelet op het afhellende reliëf kan het kelderverdiep dat boven het maaiveld maar onder de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping wel ook worden afgewerkt boven het maaiveld. Deuropeningen in de achtergevel om toegang te verschaffen tot de tuinzone voor gebruikelijke aanhorigheden en het stallen van fietsen zijn mogelijk tot een breedte van 2 m. De kelderverdieping dient dus als kelder of fiets- en tuinbergruimte te worden aangewend. De kelderverdieping kan enkel

gerealiseerd worden binnen de bouwzone én binnen de footprint van de gelijkvloerse verdieping. Garages dienen inpandig te worden voorzien en dienen toegankelijk te zijn via de voortuinzone. Ondergrondse garages zijn verboden.

Het daktype van de eerst vergunde dient te worden gevolgd. De woningen dienen ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens harmonieus op elkaar aan te sluiten.

Enkel reliëfwijzigingen voor de bouw van de woning en het voorzien van een toegang tot de woning en de eventuele (bovengrondse) inpandige garage zijn toegelaten. Beperkte reliëfwijzigingen voor de realisatie van een carport op lot 2 is toegestaan.

Een carport in de zijtuinstrook op 3 m van de voorgevel op lot 2 is toegelaten. De carport bedraagt maximaal 20 m² en is maximaal 3 m hoog. De carport dient langs voor en achter open te zijn zodat het halfopen karakter van de woning wordt behouden. Gezien de grotere reliëfverschillen tussen lot 1 en het links aanpalende lot wordt een carport bij lot 1 uitgesloten. Er wordt maximaal 1 toegang van 3,5 m breed voorzien per lot op de rooilijn. Er mag ook maximaal 1 oprit zijn. Indien én een inpandige garage en carport wordt voorzien op lot 2, dienen deze toegankelijk te zijn via dezelfde oprit.

Reliëfwijzigingen mogen ook worden voorzien om een verhoogd terras aan de achtergevel van de woning te voorzien. Het terras dient aan te sluiten op het bestaande maaiveld onder de vorm van taluds.

Qua bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op het verdieping zijn deze in overeenstemming met het type halfopen mits dus de minimale gevelbreedte overal 7 m bedraagt per woning. De diepte dient substantieel, zijnde 10 m, te zijn opdat een volwaardige kwalitatieve woning wordt voorzien op elk lot.

In de voorschriften is sprake van het voorzien van een complementaire functie van 100 m² op het gelijkvloers. Gezien het type halfopen bebouwing dient er over te worden gewaakt dat de woonfunctie nog voldoende kwalitatief en groot is. De oppervlakte van een complementaire functie wordt begrensd tot max. 25 % en tot max. 35 m² van de gelijkvloerse netto-vloeroppervlakte.

In de achtertuintzone mag tot maximaal 40 m² in totaal aan bijgebouwen in functie van het wonen (garages of andere parkeervoorzieningen zijn verboden) voorzien. De maximale hoogte bij plat dak bedraagt 3 m en bij hellend dak 3,5 m. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minstens 1 m. Een bundeling met de bijgebouwen van de aanpalende buur is mogelijk tot op de perceelsgrens.

In de voortuinstrook mag maximaal 50% worden verhard, inclusief de strikt noodzakelijke toegangen. In de zijtuinstrook mag maximaal 25% verhard worden, incl. de strikt noodzakelijke toegangen. In de achtertuintzone is maximaal 80 m² verhardingen toegelaten in totaal. De verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn met uitzondering van de aanleg van een eventueel terras aan de woning. Alle overige niet-verharde delen dienen groen te worden ingericht.

De materialen dienen aangepast te zijn aan de omgeving. De materialen van bijgebouwen dienen dezelfde te zijn als deze van de woning of te worden voorzien in hout.

De voorgestelde voorschriften met betrekking tot de afsluitingen kunnen worden gevolgd.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De (voorwaardelijk) gunstige adviezen dienen strikt te worden gevolgd.

Het lot 4 dient gratis te worden afgestaan aan de gemeente om te worden gevoegd bij het openbaar domein. De grond dient vrij te zijn van constructies. Kosten verbonden aan deze overdracht zijn ten laste van de verkavelaar.

Mits bovenvermelde aanpassingen heeft de aanvraag geen negatieve invloed op het karakter van de woonomgeving en is de aanvraag inpasbaar in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht wordt door het voorzien van 2 toekomstige halfopen ééngezinswoningen niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd met bovenvermelde

aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften en mits naleven van de voorwaardelijke adviezen.

7. 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 overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

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 Hoogstraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is.

De verkavelingsaanvraag is getroffen door de rooilijn. De grond voor de rooilijn, met name lot 4, dient gratis en vrij van constructies te worden afgestaan aan de gemeente om te worden gevoegd bij het openbaar domein.

RIOLERING

Bij het bebouwen van de percelen zal rekening moeten gehouden worden met de ligging van het perceel, volgens het zoneringsplan, 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 per woning. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put.

WATERTOETS

Het voorliggende verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied of een risicozone voor overstromingen. 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 stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (2023).

MER-SCREENING

Van voorliggend project worden blijkens de bijgevoegde mer-screeningsnota, waarvan de conclusies hier bijgetreden worden, geen significante negatieve effecten op mens en milieu (water, bodem, lucht, geur, geluid, natuur,...) verwacht. Het project is niet gelegen in een drinkwaterwinningsgebied, Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. De aanvraag bevindt zich niet in een biologisch waardevol gebied. De mer-screening kan worden bijgetreden. De opmaak van een project-mer-rapport is niet nodig.

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 worden geen andere verkeersbewegingen dan deze behorende bij twee halfoopen ééngezinswoning gegenereerd na de werffase.

ERFGOED-/ARCHEOLOGIETOETS

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 onder voorwaarden niet in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het hierboven besproken gemotiveerd advies d.d. 16/12/2024 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar waarbij de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende besluit:

*'De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door **Sam Cougé**, met als adres **Hoogstraat 139 te 9570 Lierde**, inzake **het bijstellen van de verkaveling van een lot voor één open bebouwing naar: loten 1 en 2 voor elk een halfopen ééngezinswoning en lot 3 uit te sluiten uit de verkaveling en lot 4 gratis af te staan om te worden gevoegd bij het openbaar domein gelegen te Hoogstraat ZN te 9570 Lierde (4^{de} afdeling, sectie A, nummer(s) 1758 E en 1758 F wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.'***

8. BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15/01/2025 HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen geeft 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 onder voorwaarden verleend aan Sam Cougé.

De vergunning wordt afgegeven met volgende voorwaarden en lasten:

Bijzondere voorwaarden en lasten bij de verkaveling

Voorwaarden

- 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 ééngezinswoningen.	Op de loten 1 en 2 worden enkel ééngezinswoningen type halfopen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten. Lot 4 dient gratis en vrij van constructies te

	worden afgestaan aan de gemeente om te worden gevoegd bij het openbaar domein.
--	--

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 25% en max. 35 m² van de gelijkvloerse oppervlakte. Verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten. Horeca wordt niet toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten met uitzondering van zorgwonen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving komen vrijstaande woningen voor, de loten hier zijn voorzien voor twee gekoppelde halfopen woningen.	Op de loten 1 en 2 kunnen telkens één halfopen ééngezinswoning worden voorzien.

2.1.B. INPLANTING EN BOUWDIEPTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorbouwlijnen moeten gevolgd worden zoals voorzien op het verkavelingsplan om een uniforme en harmonieuze inplanting van de woningen te bekomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de directe omgeving.	De inplanting van de woningen en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het verkavelingsplan. De voorbouwlijn, zijnde de grens tussen de bouwzone en de voortuinzone cfr. het verkavelingsplan, dient over de volledige breedte van de woning te worden gevolgd. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m en op het verdiep is deze max. 12 m. De gelijkvloerse bouwdiepte dient minstens 10 m te bedragen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien het om gekoppelde halfopen ééngezinswoningen gaat, dient ervoor te worden gezorgd dat de woningen zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. De netto-vloeroppervlakte dient zodanig te worden gekozen dat een volwaardige woning wordt bekomen.	De woning bestaat uit maximaal twee bovengrondse bouwlagen met plat of hellend dak. Het daktype van de eerst vergunde dient te worden gevolgd. De woningen dienen ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens harmonieus op elkaar aan te sluiten. Ondergrondse bouwlagen, met uitzondering

<p>Op dergelijke manier wordt vermeden dat er onaanvaardbare ophogingen dienen te gebeuren en kan ook de kelderverdieping dienen als ruimte bij de woning om verrommeling in de tuinzone te voorkomen.</p> <p>Gezien het grote reliëfverschil met het linkse perceel mag de kroonlijsthoogte van lot 1 pas na de eerste 4 m van de linkse perceelsgrens 6 m te bedragen, daarvoor wordt deze beperkt tot 5 m.</p> <p>Om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°.</p>	<p>van de gebruikelijke onderkeldering (kelder en/of fiets-, tuin- en/of bergruimte), zijn verboden. De delen van de kelderverdieping die boven het bestaande maaiveld uitkomen, mogen worden afgewerkt in dezelfde materialen als de rest van de woning. Ondergrondse garages zijn verboden. Deuropeningen in de achtergevel om toegang te verschaffen tot de tuinzone voor gebruikelijke (tuin)aanhorigheden en het stallen van fietsen zijn mogelijk tot een breedte van 2 m. De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich op 65,00 m TAW voor loten 1 en 2.</p> <p>De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6 m voor lot 2. Voor lot 1 is de maximale kroonlijsthoogte 6 m met uitzondering van de eerste meter na een zijtuinstrook van 3 m, daar geldt een maximale kroonlijsthoogte van 5 m ten opzichte van de vloerpas. Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,2 m ten opzichte van de 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 m voor lot 2 en 5 m voor lot 1 voor de eerste meter na een zijtuinstrook van 3 m. Daarna is de hoogte ook maximaal 6 m.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen dienen in de omgeving te worden ingepast.	<p><u>Gevelmaterialen:</u> Duurzaam.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Hoofdgebouw: hellend dak (max. 45°) of plat dak.</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 (bij lot 2) te voorzien. Garages dienen inpandig te zijn om verhardingen in de tuinzones te beperken. Een carport bij lot 1 wordt uitgesloten gezien de grotere reliëfwijzigingen met het linkse perceel.</p>	<p>Bijgebouwen in de achtertuin zijn toegelaten met een totale maximale oppervlakte van 40 m² worden op 1 m van de perceelsgrenzen of gebundeld met de bijgebouwen van de aanpalende buur. Garages of andere parkeervoorzieningen in de achtertuin zijn verboden.</p> <p>Bij lot 2 kan in de zijtuinstrook een carport van 20 m² worden voorzien op 3 m van de</p>

	voorbouwlijn.
--	---------------

2.2.B. BOUWVOLUME (BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is en gelet op de aanwezige reliëfverschillen.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3 m bij plat dak en 3,5 m bij hellende daken.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

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

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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.

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 (bovengrondse) garage. De toegang van de garage dient via de voortuinzone te gebeuren. Beperkte reliëfwijzigingen voor een carport, enkel bij lot 2, is toegestaan. 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 (taluds) 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, op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen loten 1 en 2 kan hiervan worden afgeweken indien de maaivelden op elkaar aansluiten en enkel in de nabijheid van de woning.</p> <p>Afritten of paden naar ondergrondse kelder of garage zijn verboden. Deuropeningen in de achtergevel om toegang te verschaffen</p>

	tot de tuinzone voor gebruikelijke aanhorigheden en het stallen van fietsen zijn mogelijk tot een breedte van 2 m. In die zin mogen beperkte reliëfwijzigingen worden voorzien.
--	---

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>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>Zijtuin en achtertuin</p> <p>Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 80 m² bedragen. 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 in de achtertuinzone wordt beperkt tot maximaal 80 m² voor de gehele achtertuinzone.</p> <p>Voortuin</p> <p>In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport (enkel bij lot 2) is voorzien, dienen deze via dezelfde oprit toegankelijk worden gemaakt. De breedte van de oprit op de rooilijn bedraagt max. 3,5 m.</p> <p>Zijtuin</p> <p>In de zijtuinstrook is een verharding tot max. 25% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de zijtuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen. De zijtuin kan geenszins dienen als een permanente toegangsweg tot de achtertuin en/of achterliggende percelen.</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>In de voortuinstrook mag een dichte</p>

	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.
--	---

3.4. PARKEERVOORZIENINGEN EN TOEGANGEN TOT DE WEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Parkeren dient georganiseerd te worden op eigen terrein.	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. Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 3,5 m op de voorste perceelsgrens en rooilijn. Bij zowel een inpandige garage als een carport (enkel bij lot 2) dienen deze via dezelfde oprit toegankelijk worden gemaakt. 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 bij lot 2.

- De regelgeving omtrent lichten en zichten, zoals voorzien in het burgerlijk wetboek, blijven van toepassing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Fluvius** (d.d. 23/10/2024) 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 **Proximus** (d.d. 31/10/2024) 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. 23/10/2024) 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;
- Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Algemeen reglement rioolaansluitingen' 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 stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater';
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius en WYRE, 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;
- Omgevingsvergunningen i.f.v. het bouwen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

Lasten die voorafgaand aan de verkoop der loten en voorafgaand de indiening van

een omgevingsvergunning moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- De eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar);
- Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater.
In de straat ligt een gemengd stelsel hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. 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.
- 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, kosteloos over te maken aan de gemeente;
- De voorwaarden en adviezen van WYRE, Fluvius en Proximus strikt na te leven;
- Het lot 4 dat binnen de rooilijn ligt wordt kosteloos afgestaan aan de gemeente;
- Het opmetingsplan met de Lambertcoördinaten voor de af te stane grond, dient aangereikt te worden door de aanvrager, na ontvangst van de omgevingsvergunning. De grond kan pas overgedragen worden als de strook door de aanvrager vrijgemaakt is van boven- en ondergrondse constructies. De handelingen gekoppeld aan dit vrijmaken zijn niet vergunningsplichtig en kunnen aldus worden uitgevoerd vóór de uitvoering van de vergunning. De kosten voor de opmaak van dit dossier zijn ten laste van de aanvrager;
- Het niet uitvoeren van de last kan leiden tot het verval van de vergunning overeenkomstig de artikel 99 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning;
- **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.**

Aandachtspunten

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn. 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 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd

conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;^{{1}{2}{3}{4}{5}{6}{7}{8}{9}{10}{11}{12}{13}{14}{15}{16}{17}{18}{19}{20}{21}{22}{23}{24}{25}{26}{27}{28}{29}{30}{31}{32}{33}{34}{35}{36}{37}{38}{39}{40}{41}{42}{43}{44}{45}{46}{47}{48}{49}{50}{51}{52}{53}{54}{55}{56}{57}{58}{59}{60}{61}{62}{63}{64}{65}{66}{67}{68}{69}{70}{71}{72}{73}{74}{75}{76}{77}{78}{79}{80}{81}{82}{83}{84}{85}{86}{87}{88}{89}{90}{91}{92}{93}{94}{95}{96}{97}{98}{99}{100}}
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^{{1}{2}{3}{4}{5}{6}{7}{8}{9}{10}{11}{12}{13}{14}{15}{16}{17}{18}{19}{20}{21}{22}{23}{24}{25}{26}{27}{28}{29}{30}{31}{32}{33}{34}{35}{36}{37}{38}{39}{40}{41}{42}{43}{44}{45}{46}{47}{48}{49}{50}{51}{52}{53}{54}{55}{56}{57}{58}{59}{60}{61}{62}{63}{64}{65}{66}{67}{68}{69}{70}{71}{72}{73}{74}{75}{76}{77}{78}{79}{80}{81}{82}{83}{84}{85}{86}{87}{88}{89}{90}{91}{92}{93}{94}{95}{96}{97}{98}{99}{100}}
- 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}{2}{3}{4}{5}{6}{7}{8}{9}{10}{11}{12}{13}{14}{15}{16}{17}{18}{19}{20}{21}{22}{23}{24}{25}{26}{27}{28}{29}{30}{31}{32}{33}{34}{35}{36}{37}{38}{39}{40}{41}{42}{43}{44}{45}{46}{47}{48}{49}{50}{51}{52}{53}{54}{55}{56}{57}{58}{59}{60}{61}{62}{63}{64}{65}{66}{67}{68}{69}{70}{71}{72}{73}{74}{75}{76}{77}{78}{79}{80}{81}{82}{83}{84}{85}{86}{87}{88}{89}{90}{91}{92}{93}{94}{95}{96}{97}{98}{99}{100}}

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;^{{1}{2}{3}{4}{5}{6}{7}{8}{9}{10}{11}{12}{13}{14}{15}{16}{17}{18}{19}{20}{21}{22}{23}{24}{25}{26}{27}{28}{29}{30}{31}{32}{33}{34}{35}{36}{37}{38}{39}{40}{41}{42}{43}{44}{45}{46}{47}{48}{49}{50}{51}{52}{53}{54}{55}{56}{57}{58}{59}{60}{61}{62}{63}{64}{65}{66}{67}{68}{69}{70}{71}{72}{73}{74}{75}{76}{77}{78}{79}{80}{81}{82}{83}{84}{85}{86}{87}{88}{89}{90}{91}{92}{93}{94}{95}{96}{97}{98}{99}{100}}
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^{{1}{2}{3}{4}{5}{6}{7}{8}{9}{10}{11}{12}{13}{14}{15}{16}{17}{18}{19}{20}{21}{22}{23}{24}{25}{26}{27}{28}{29}{30}{31}{32}{33}{34}{35}{36}{37}{38}{39}{40}{41}{42}{43}{44}{45}{46}{47}{48}{49}{50}{51}{52}{53}{54}{55}{56}{57}{58}{59}{60}{61}{62}{63}{64}{65}{66}{67}{68}{69}{70}{71}{72}{73}{74}{75}{76}{77}{78}{79}{80}{81}{82}{83}{84}{85}{86}{87}{88}{89}{90}{91}{92}{93}{94}{95}{96}{97}{98}{99}{100}}
- 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.

Is 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.

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 wn.

De Burgemeester

Monique De Henauw

Jurgen Soetens