

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

| | |
|-----------------------------|--|
| Referentie omgevingsloket: | OMV_2020057608 |
| Referentie gemeente: | 2020/00116/VKV |
| Projectnaam omgevingsloket: | Hamme - Lange Maat 9 |
| Projectnaam gemeente: | het verkavelen van percelen voor 2 open bebouwingen |
| Ligging: | Dendermondse Steenweg zn en Lange Maat 9 afdeling 2 sectie C nrs. 505/2 H en 505X |

Op 7 mei 2020 werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Etienne Raemdonck wonende te Lange Maat 9 te 9220 Hamme.

Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 juni 2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Dendermondse Steenweg zn en Lange Maat 9, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nrs. 505/2 H en 505X.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden, meer bepaald het verkavelen van percelen voor 2 open bebouwingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het college heeft kennis genomen van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 20 augustus 2020.

Het college sluit zich aan bij dit advies en neemt de argumentatie uit het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar integraal over.

Beslissing college van burgemeester en schepenen

| |
|---|
| Stedenbouwkundige basissgegevens |
| <u>Ligging volgens de plannen van aanleg uitvoeringsplannen, verkavelingen</u> |
| De aanvraag ligt in het Origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Dendermonde vastgesteld bij Koninklijk besluit van 7 november 1978. Het goed ligt in woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden. |
| In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0. en 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: |
| De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze |

bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. 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 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijke uitvoeringsplan.

Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van de verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Geen.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (Z/C, 16.041) voor bouwen van woning door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 22/04/1969.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de Dendermondsesteenweg, die deel uitmaakt van de voormalige gewestweg tussen Dendermonde en Hamme. Ter hoogte van de plaats van de aanvraag komt een concentratie aan woningen aan weerszijden van de weg voor. In het noorden bevindt zich nog een wooncluster langs Lange Maat. De omliggende woningen zijn van het type open bebouwing. De plaats van de aanvraag maakt deel uit van de tuinzone van een open eengezinswoning aan de Lange Maat. Achteraan grenst de tuin met een breedte van ca. 23m aan de Dendermondse Steenweg. De aanvraag omvat het verkavelen van een gedeelte van de tuinzone dat grenst aan de Dendermondse Steenweg in twee loten voor open bebouwing. De loten hebben respectievelijke oppervaktes van 1098,78m² en 1102,73 m² en breedtes aan de rooilijn van 10m64 en 12m. De diepte bedraagt 50m. De bouwzones worden ingeplant op 18m47 uit de rooilijn en op minimaal 3m uit de zijperceelsgrenzen. De bouwzones zijn 14m breed en 12m diep. De voorgestelde verkavelingsvoorschriften laten een gabarriet van maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping (nokhoogte maximaal 12m) toe. In de tuinzone wordt volgens de voorgestelde voorschriften een bijgebouw van maximaal 30m² toegelaten.

De aanvraag omvat eveneens het overwelfen van de baangracht ter hoogte van de gezamenlijke zijperceelsgrens om een gebundelde toegang van 8m breed tot de kavels te creëren.

| |
|--|
| Openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaars |
| <p>Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.</p> <p>Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juni 2020 t.e.m. 11 juli 2020. Er werd een bezwaarschrift ingediend.</p> <p>Samenvatting bezwaarschriften</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het betreft niet louter een verkaveling, maar het samenvoegen van een deel van een verkaveling met een stuk tuin. Bezwaarindieners wenst het advies van de bevoegde instanties te kennen in het samenvoegen van twee percelen met een verschillende bestemming, aangezien deze verkaveling ingaat tegen de aanbevelingen van de Vlaamse Overheid om zoveel mogelijk vrije ruimte te behouden. 2. De aanvraag vermeldt niet dat het perceel 505X reeds deel uitmaakt van een verkaveling met 5 woningen links ervan. 3. In de naastliggende verkaveling, waartoe volgens bezwaarindieners ook perceel 505X behoort, werd een bouwlijn vastgelegd, waarvan in het huidige verkavelingsvoorstel wordt afgeweken. Dat het gebouw rechts ervan afwijkt van deze bouwlijn, doet volgens bezwaarindieners niet ter zake aangezien dit perceel in een andere verkaveling ligt. 4. Concreet vraagt bezwaarindieners dat de bestaande goedgekeurde bouwlijn zou worden gerespecteerd, zodat, indien de aanvraag zou worden goedgekeurd, de geplande huizen op dezelfde lijn zouden komen te staan en wenst bezwaarindieners het advies te kennen van de Vlaamse overheid over het opvullen van deze vrije ruimte. <p>Evaluatie bezwaarschriften</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De percelen/perceelsdelen waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, maken nog geen deel uit van een verkaveling. De redenering van de aanvrager is met andere woorden niet correct. De verplichting in te winnen adviezen in het kader van een omgevingsvergunningsprocedure zijn wettelijk bepaald. Het gedeelte dat verkaveld wordt, is volgens het opmetingsplan van een beëdigd landmeter gelegen in woongebied met landelijk karakter binnen een bestaand ontwikkeld woonlint. Er wordt dus geen nieuw woongebied gecreëerd. Het betreft een invulling van bestaande rechten die gecreëerd werden ten gevolge van de huidige gewestplanbestemming. 2. Het perceel 505X maakt geen deel uit van de naastliggende gerealiseerde verkaveling van 5 woningen. 3. De voorgestelde bouwlijn binnen het verkavelingsvoorstel wijkt inderdaad af van zowel de links- als de rechtsaanpalende verkaveling. Daarbij dient wel vermeld dat aan de overzijde ter hoogte van het perceel van de aanvraag eveneens een gevarieerde inplanting van de woningen voorkomt en dat de inplanting van de bouwzones in het verkavelingsvoorstel beperkter zijn in diepte, waardoor er ten aanzien van de omliggende woningen geen sterk afwijkende achtergevellijn is. 4. Wat het bezwaar over de afwijkende bouwlijn betreft, wordt verwezen naar de behandeling onder punt 3. <p>Wat het advies van de Vlaamse overheid betreft, wordt verwezen naar de behandeling van het bezwaar onder punt 1. Het verkavelen van een vrijliggend gedeelte in woongebied met landelijk karakter wordt niet beschouwd als het aansnijden van open ruimte.</p> |
| Ingewonnen Adviezen |
| <p>De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:</p> <p>Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - district Sint Niklaas afgeleverd op 16 juni 2020 is voorwaardelijk gunstig.</p> <p>Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 13 juli 2020 is voorwaardelijk gunstig.</p> <p>Het advies van Creat afgeleverd op 30 juni 2020 is voorwaardelijk gunstig.</p> |
| Project MER |
| <p>Het project komt niet voor op de lijsten, gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport noch een project-MER-screeningsnota te worden opgesteld.</p> |
| Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen |
| Planologische toets |

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978).

Het verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Dendermonde.

Wegenis

In toepassing van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Dendermondsesteenweg een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijke effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Natuurtoets

Uit de natuurtoets blijkt dat geen vermijdbare schade aan natuurwaarden wordt veroorzaakt.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in of nabij een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.

Mobiliteit

De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit. De voorgestelde loten zijn voldoende groot om de parkeerdruk op eigen perceel op te vangen. Er worden twee loten voorzien, waardoor in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de impact op de mobiliteit beperkt is.

Decreet grond- en pandenbeleid

De normen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod zijn niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Er worden geen scheidingsmuren opgericht of afgebroken noch werken aan een scheidingsmuur uitgevoerd.

Milieuaspecten

De aanvraag heeft geen betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit. De voorgestelde loten zijn gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij de afweging tot het toekennen van een vergunning dient het aangevraagde verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 van voormelde codex.

De aanvraag omvat het verkavelen van een gedeelte van de tuinzone van een open eengezinswoning in 2 loten voor open bebouwing. Het perceel met de bestaande woning paalt aan Lange Maat en achteraan aan de Dendermondse Steenweg.

Het te verkavelen gedeelte is volgens de opmetingsplannen bij de aanvraag gelegen in een 50m-zone woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/1978). De bestaande woning aan de Lange Maat en de resterende tuinzone zijn gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het verkavelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Dendermonde.

De te verkavelen gronden zijn gelegen in een wooncluster met open eengezinswoningen. De keuze voor vrijstaande woningen sluit met andere woorden aan bij de bouwwijze in de onmiddellijke omgeving en bij het landelijke karakter van het woonlint.

Links en rechts van de plaats van de aanvraag bevinden zich verkavelingen voor open eengezinswoningen. De bouwlijn van de linksaanpalende verkaveling is vastgelegd op 12m uit de rooilijn. De bouwlijn van de rechtsaanpalende verkaveling situeert zich op minimaal 8m uit de rooilijn, met de gevels in een hoek van 45° ten aanzien van de rooilijn. Aan de overzijde komen diverse inplantingen voor. Omwille van de perceelsconfiguratie van het te verkavelen gedeelte, namelijk smaller aan de rooilijn en in breedte uitlopend naar achter toe, wordt geopteerd voor een inplanting van de bouwzones verder van de rooilijn, op ca. 18m50. De bouwzones in het verkavelingsvoorstel zijn evenwel beperkter zijn in diepte ten opzichte van de omliggende woningen, waardoor er ten aanzien van de omliggende woningen geen sterk afwijkende achtergevellijn is en de impact ten aanzien van de buurpercelen vrij beperkt is.

De voorgestelde loten en bouwzones hebben voldoende oppervlakte en afmetingen om hier kwalitatieve open eengezinswoningen op te richten.

Er wordt nog een tuinzone van ca. 19m achter de bouwzones voorzien binnen het woongebied met landelijk karakter, hetgeen voldoende is voor de inrichting van een kwalitatieve buitenruimte bij de woning.

Conform artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Voorliggende aanvraag omvat eveneens het overwelven van de voorliggende baangracht over een breedte van 8m om een gezamenlijke toegang te realiseren tot de twee loten. Aangezien de Dendermondse Steenweg in beheer is van het Agentschap Wegen en Verkeer, dienen de algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van het Agentschap te worden nageleefd. Conform het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dient de breedte van de gezamenlijke toegang te worden beperkt tot 7m.

Voorliggend verkavelingsvoorstel brengt het stedenbouwkundig aspect van het landelijke woonlint en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang.

Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag. De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

BESLUIT

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 SEPTEMBER 2020 HET VOLGENDE:

De vergunning wordt afgegeven aan Etienne Raemdonck voor het verkavelen van percelen voor 2 open bebouwingen op de percelen kadastraal gekend als afdeling 2 sectie C nrs. 505/2 H en 505X op het adres Dendermondse Steenweg zn en Lange Maat 9 onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden en lasten

Specifieke voorwaarden

- Het voorzien van wachtaansluitingen aan de rooilijn.
- De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dienen te worden nageleefd.
- De breedte van de gemeenschappelijke overweging wordt beperkt tot 7m.
De verkavelingsvoorschriften worden als volgt vervangen:

0. Algemene voorschriften

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

| | | |
|---|--|--|
| | | Het plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals woon- en kampeerwagens is verboden. Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten evenals het plaatsen van masten voor zendinstallaties is niet toegelaten. |
| 1. Bestemming | | |
| 1.1 <u>Bestemming hoofdgebouwen</u> | | |
| 1.1.a <i>Hoofdbestemming hoofdgebouwen</i> | | |
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | |
| Voorzieningen voor hulpbehoevende inwonenden is toegelaten = zorgwonen. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten. | |
| 1.1.b <i>Nevenbestemming hoofdgebouwen</i> | | |
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | |
| Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemde aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. | Enkel functies, complementair aan het wonen, namelijk kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten is voldaan: <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 60m² van de gelijkvloerse vloeroppervlakte - De door de activiteit ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend gebruikt door de bewoners van de woning | |
| 1.2 <u>Bestemming bijgebouwen</u> | | |
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | |
| Een bijgebouw (garage/carport/poolhouse/tuinberging) kan opgericht worden in de tuinzone. | Er kan één bijgebouw (garage/carport/poolhouse/tuinberging) opgericht worden in de tuinzone. | |
| 1.3 <u>Bestemming niet bebouwde gedeelte</u> | | |
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | |
| Perceeloppervlakte laat toe residentieel te bouwen en het niet bebouwd deel van het perceel in te richten als tuinzone. | Het niet-bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin. Binnen de perceelsgrenzen dienen minstens twee autovoertuigen te kunnen gestald worden. | |
| 2. Voorschriften gebouwen | | |
| 2.1 <u>Voorschriften hoofdgebouwen</u> | | |
| 2.1.a <i>Typologie</i> | | |
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | |
| Gelet op de perceelsconfiguratie en de omliggende bebouwingen, wordt gekozen voor open bebouwing. | Open bebouwing. | |

2.1.b Inplanting

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Inplanting van hoofdgebouwen volgens verkavelingsplan. Maximale bouwdieptes worden gemeten vanaf de voorbouwlijn. | Voorgevellijn: zoals aangeduid op het verkavelingsplan Maximale bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping: 12m Bouwwrije zijtuinstroken: minimaal 3m Minimale voorgevelbreedte: 9m |

2.1.c Bouwvolume

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het bouwvolume is afhankelijk van de bouwdiepte, de breedte en het gekozen daktype. Het gabariet is in overeenstemming met de in de omgeving voorkomende bebouwing. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst. De nokhoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst ingeval van platte daken of tot aan de nok in geval van schuine daken. | Kroonlijsthoogte hoofdbouw: maximaal 6,5m Kroonlijsthoogte gelijkvloerse uitbouw: maximaal 3,5m Nokhoogte bij hellend dak: maximaal 12m Vloerpeil: max 35cm boven wegas. Dakuitbouwen zijn enkel toegestaan bij kroonlijsthoogtes tot 4m50 en mits ze voldoen aan volgende voorwaarden: 1. gezamenlijk breedte van alle constructies is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte met een maximum constructie van 3 m. 2. de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tot de zijgevels bedraagt minimum 1 m. 3. de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,5 m (kroonlijst inbegrepen) Er dient aandacht te worden besteed aan een kwalitatieve en dynamische gevelindeling |

2.1.d Welstand en Verschijningsvorm

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. | Materiaalgebruik: Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving. Dakvorm: Hoofdbouw: plat dak of zadeldak met een maximale dakhelling van 45° Gelijkvloerse uitbouw: plat dak. |

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.a Inplanting

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Bijgebouw: garage, carport, poolhouse, tuiberging. | Een garage/carport kan in de zone voor hoofdgebouwen worden gerealiseerd. |

| | |
|--|---|
| | <p>In de achtertuin wordt één bijgebouw toegelaten, op minimaal 1m van de perceelsgrenzen en op minimaal 15m uit de voorgevellijn.</p> <p>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 30m².</p> <p>Plaatsing op de perceelsgrenzen is toegestaan in geval van koppeling met de buur.</p> <p>Indien geen koppeling mogelijk is dienen alle gevels afgewerkt te worden.</p> |
|--|---|

2.2.b Bouwvolume

| | |
|-------------|---|
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
| | Kroonlijsthoogte: maximaal 3,5m Nokhoogte: maximaal 4m |

2.2.c Verschijningsvorm

| | |
|--|--|
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
| Eenvormig materiaalgebruik wordt aanbevolen. | Materialen: in harmonie met het hoofdgebouw. Dakvorm: vrij met een maximale nokhoogte van 4m bij schuin dak |

2.3 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

| | |
|---|--|
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
| De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. | De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn toegelaten op hellende en platte daken. |

3. Niet bebouwd gedeelte

3.1 Reliefwijzigingen

| | |
|-------------|--|
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
| | Ophogingen op de percelen dienen beperkt te blijven tot de hoofdzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de woning en voor de toegangen naar de woning en terrassen. |

3.2 Verhardingen

| | |
|---|---|
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
| Het is de bedoeling om het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden. | <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg. Verhardingen moeten beperkt blijven tot terrassen, toegangspaden en opritten. Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen. Terrassen hebben een maximale oppervlakte van 40 m² en dienen af te wateren naar de tuin.</p> <p>Enkel de noodzakelijke verhardingen naar voordeuren en garages zijn in de voortuin</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | | toegelaten, meer bepaald een pad met een maximale breedte van 1,5 m naar de voordeur en een oprit met een maximale breedte van 5m aan de rooilijn zijn toegelaten. De resterende ruimte in de voortuin dient te worden ingericht met groenelementen. |
| 3.3 Afsluitingen | | |
| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift | |
| Om de privacy te vrijwaren worden voldoende hoge tuinafsluitingen voorzien. | Achtereinde en zijtuin (tot aan de voorbouwlijn): afsluitingen tot maximum 2m hoogte, uitgevoerd als levende haag of in palen met draadwerk (al dan niet begroeid met klimop), met eventueel een betonnen onderplaat van 0,4 m hoog. Voortuin: afsluitingen tot maximum 1m hoogte, uitgevoerd als levende haag of in palen met draadwerk, of een muurtje in gevelsteen van maximaal 0,80m hoog. | |
| <u>Algemene voorwaarden:</u> | | |
| - Er dient vanaf de ontwerpfaserekening te worden gehouden met de reeds aanwezige elementen op het openbaar domein waaronder verlichtingspalen, voetpadkasten, verkeersborden, nutsvoorzieningen en aansluitpunten voor de riolering. De beheerder van het openbaar terrein of van de nutsvoorzieningen kan niet aansprakelijk worden gesteld indien één van deze elementen het project hinderen of dienen te worden aangepast. | | |
| <u>Lasten</u> | | |
| De aanvrager dient, voordat de loten vervreemd worden, zich akkoord verklaard te hebben met de opgelegde voorwaarden van FLUVIUS aangaande de aanleg van elektriciteits-, gas- en openbare verlichtingsinstallaties en aan de voorwaarden van FARYS aangaande de watervoorziening en tevens aan de financiële verplichtingen voldaan te hebben. Daartoe dient aan het gemeentebestuur een verkoopbaarheidattest aangevraagd te worden. | | |
| Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan 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 overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | | |
| Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn | | |

Vanwege het college:

De algemeen directeur
(get.) Dhr. André Reuse



De Algemeen directeur
Dhr. André Reuse

Voor eensluidend afschrift:



De burgemeester – voorzitter
(get.) Dhr. Herman Vijt



De burgemeester
Dhr. Herman Vijt

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

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.

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:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) 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.

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.