

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van woensdag 05 oktober 2022

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

Verontschuldigd:

Dagorde **OMV: verlenen van een omgevingsvergunning voor het bijstellen van een verkaveling waarbij het originele lot 2 omgevormd wordt naar 2 loten i.f.v. het bouwen van telkens één vrijstaande ééngezinswoning.**

Aanvrager: –

OMV_2022077306 - Dossiernr. : 2022/48

Dienst Grondgebiedzaken

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: 2022/048**
Omgevingsnummer: OMV_2022077306

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door , met als adres ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **31/05/2022**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **07/07/2022**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Populierenstraat zn (rechts van nr. 5)** en met als kadastrale omschrijving **Lierde 3^e afdeling (Deftinge), sectie A, nummer 0593F**.

Het betreft een aanvraag tot:

- **Het bijstellen van een verkaveling waarbij het originele lot 2 omgevormd wordt naar 2 loten i.f.v. het bouwen van telkens één vrijstaande ééngezinswoning.**

De aanvraag omvat:

- **het verkavelen van gronden**

GEWESTPLAN

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een 50m diep woongebied met landelijk karakter met hierachter 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 verblijfgelegenheden 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 in een niet-ervallen verkaveling op naam van DEGAILLIER - MODDE, verkavelingsvergunning bekend onder het nummer LDZ/RDH/5/45050/777/1 (ref. gemeentedossierr 20/1996). Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het lot 2.

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 (zoals hoger omschreven), vandaar de aanvraag tot bijstelling van de verkaveling.

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;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- het 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;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

2. HISTORIEK

VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Het betrokken perceel kent volgende relevante historiek:

- Verkaveling met gem. ref. 20/1996 voor 2 loten (d.d. 25/09/1996). De aanvraag heeft betrekking op lot 2.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

Beschrijving van de omgeving

De aangevraagde verkaveling is gelegen in de Populierenstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg aangelegd in een asfaltverharding met een rijbaanbreedte van ca. 4,3m exclusief straatgoten van elk ca. 0,5m breed. Aan de overzijde van de weg vinden we een met asfalt verhard voetpad van ca. 1,5m breed. Aan de zijde van de aanvraag betreft dit een graskant van ca. 1,5m breed.

Meer specifiek bevindt de aanvraag zich binnen een landelijke omgeving, binnen een landelijk bebouwingslint buiten het centrum van de deelgemeente Deftinge. Binnen dit landelijk woonlint komt in hoofdzaak een vrijstaande woningtypologie voor, in hoofdzaak bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellende dakvorm.

Het terrein is rondom rond met een open draadafsluiting afgesloten en is in gebruik als grasland.

Links van de aanvraag vinden we een vrijstaande ééngezinswoning bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak, nok dwars op de voorliggende weg. Tussen deze woning en de grond van onderhavige aanvraag vinden we een bouwvrije zijtuinstrook van ca. 3,5m breed.

Rechts van de aanvraag vinden we eveneens een vrijstaande woning terug, bestaande uit één bouwlaag met hellend dak, nok dwars op de voorliggende weg. Tussen deze woning en de grond van onderhavige aanvraag vinden we een bouwvrije zijtuinstrook van ca. 4,0m breed.

Achterliggend vinden we een grasland terug.

Het te verkavelen terrein kent een oppervlakte van ca. 877 m² en kent een breedte van ca. 34m en een diepte van ca. 24,8 (rechtse perceelsgrens) tot ca. 26,4m (linkse perceelsgrens).

Het terrein helt matig af van achter naar voor. Voor wat betreft lot 1 bevindt het peil van de as van de weg zich op ca. 42,33m TAW, bevindt de voorbouwlijn zich op ca. 42,34m TAW, bevindt de achterbouwlijn zich op ca. 43,1 m TAW en bevindt de achterste perceelsgrens zich op ca. 43,27m TAW (cfr. het aangeleverde terreinprofiel CC'). Voor wat betreft lot 2 bevindt het peil van de as van de weg zich op ca. 42,91m TAW, bevindt de voorbouwlijn zich op ca. 43,01m TAW, bevindt de achterbouwlijn zich op ca. 43,44 m TAW en bevindt de achterste perceelsgrens zich op ca. 43,81m TAW (cfr. het aangeleverde terreinprofiel AA').

Van rechts naar links helt het terrein af, zijnde van ca. 43,65m TAW t.h.v. de rechter perceelsgrens tot ca. 42,99m centraal op het perceel van de aanvraag tot ca. 42,28m TAW t.h.v. de linker perceelsgrens (cfr. het aangeleverde terreinprofiel BB').

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE VERKAVELING VAN GRONDEN

De voorliggende aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- **Het bijstellen van een verkaveling waarbij het originele lot 2 omgevormd wordt naar 2 loten i.f.v. het bouwen van telkens één vrijstaande ééngezinswoning.**

Onderhavige aanvraag omvat het verkavelen van een grond gelegen langs de gemeenteweg Populierenstraat (rechts van nr. 5), kadastraal gekend als Lierde 3e afdeling (Deftinge), sectie A, nummer 0593F.

Het betreft een grasland, bestemd als bouwkaavel voor het bouwen van 1 vrijstaande ééngezinswoning, die opgesplitst zal worden i.f.v. het bouwen van twee

nieuwe vrijstaande ééengezinswoningen.

Lot 1 betreft het voorliggende linkse lot en kent een oppervlakte van $\pm 439 \text{ m}^2$ en lot 2 tenslotte betreft het rechtse voorliggende lot met een oppervlakte van $\pm 438 \text{ m}^2$

De verkavelingsaanvraag heeft volgende belangrijkste kenmerken:

- **Afmetingen en bouwdiepte:** lot 1: maximale gevelbreedte 10,7 m en maximale bouwdiepte 11m op het gelijkvloers en verdiep + lot 2: maximale gevelbreedte 11 m en maximale bouwdiepte 10m op het gelijkvloers en verdiep;
- **Kroonlijsthoogte:** maximaal 7,0 m;
- **Aantal bouwlagen:** maximaal twee bouwlagen + hellend dak is toegelaten;
- **Dakuitvoering:** De dakhelling voor de woningen ligt begrepen tussen de 0° en 45° ;
- **Bouwvrije zijtuinstrook:** minstens 3,00 m;
- **Materiaalgebruik:** De gevelmaterialen moeten duurzaam zijn en laten de woning optimaal integreren in de omgeving;
- **Verharding:** niet gespecificeerd.
- **Constructies (bijgebouwen):** niet gespecificeerd.
- **Perceelgrenzen:** afsluitingen max. 1m hoog langs straatzijde en op zijkavelgrenzen tussen rooilijn en voorbouwlijn. Op de overige kavelgrenzen is een afsluiting van max. 2m hoog toegelaten. Het materiaalgebruik wordt niet gespecificeerd. Verder worden hagen mits onderlinge toestemming op de perceelsgrens toegestaan en anders op minimaal 0,5m van de perceelsgrens.

4. OPENBAAR ONDERZOEK EN RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 14/07/2022 tot 13/08/2022.

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

5. ADVIEZEN

Farys heeft advies uitgebracht op 8/07/2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. Er wordt onder andere gesteld dat de verkavelaar dient te voorzien in de nodige wachtaansluitputten per lot. Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys om volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

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.

De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

De Watergroep heeft advies uitgebracht op 12/07/2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Zij stellen in hun advies het volgende:

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

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

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

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

Telenet heeft advies uitgebracht op 19/07/2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig. Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Fluvius heeft advies uitgebracht op 20/07/2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Proximus heeft advies uitgebracht op 27/07/2022. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig. Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

6. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De voorliggende aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- **Het bijstellen van een verkaveling waarbij het originele lot 2 omgevormd wordt naar 2 loten i.f.v. het bouwen van telkens één vrijstaande ééngezinswoning.**

Het voorstel wat betreft de creatie van twee nieuwe loten voor telkens een vrijstaande ééngezinswoning is qua omvang van de loten (nieuw gecreëerd loten van $\pm 439 \text{ m}^2$ en $\pm 438 \text{ m}^2$, met een bebouwbaar deel van $117,7 \text{ m}^2$ voor wat betreft lot 1 en 110 m^2 voor wat betreft lot 2), voorziene bebouwingstypologie (telkens één vrijstaande ééngezinswoning), afmetingen (max. gevelbreedte van $10,7 \text{ m}$ (lot 1) en 11 m (lot 2), max. bouwdiepte van 11 m (lot 1) en 10 m (lot 2) op het gelijkvloers op het verdiep) en woondichtheid in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen in de directe omgeving.

In de onmiddellijke omgeving zijn in hoofdzaak vrijstaande ééngezinswoningen

aanwezig.

Er wordt een kroonlijsthoogte van max. 7,0 m aangevraagd. Hierbij werd geen onderscheid gemaakt tussen een maximale kroonlijsthoogte bij woningen met een hellend dak en een maximale kroonlijsthoogte voor woningen met een plat dak. Een maximale nokhoogte werd niet gespecificeerd. Dergelijke kroonlijsthoogte tot 7m hoog zijn geenszins gangbaar en zullen in de voorwaarden van voorliggende vergunning beperkt worden tot maximaal 6,2m. Hierbij dient eveneens rekening te worden gehouden met de beperkte kaveldieptes waarbij de achtertuin in verhouding staat tot de kroonlijsthoogte. De achtertuin zal steeds een minimale diepte moeten hebben van minimaal 2 keer de kroonlijsthoogte met een strikt minimum van 8m diep.

De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse verdieping t.h.v. en de bovenkant van de kroonlijst. De aanvraag omvat geen bepalingen omtrent het maximale vloerpas. Nochtans is dit relevant gelet op het hellend terrein. De maximale vloerpas van de gehele gelijkvloerse verdieping wordt bepaald a.d.h.v. het gemiddeld bestaand maaiveld t.h.v. de voorziene bouwkaders. Dit peil wordt berekend a.d.h.v. de aangeleverde terreinprofielen. Voor wat betreft lot 1 betreft dit een maximaal vloerpas van 42,7m TAW en voor wat betreft lot 2 betreft dit dan een maximaal vloerpas van 43,3m TAW, voortgaande op de aangeleverde terreinprofielen.

Ook werd de richting van het hellend dakvlak niet gespecificeerd. Gelet op de geringe perceelsdiepte dient de nok evenwijdig te zijn met de voorgevel, zijnde de gevel gericht naar de voorliggende weg. Op dergelijke wijze is de impact van de hoogte van de achtergevel op de achtertuin tot een minimaal beperkt en wordt de gangbare regel waarbij de diepte van de achtertuin minimaal twee maal de kroonlijsthoogte van de achtergevel dient te bedragen niet met de voeten getreden.

De zijdelingse bouwvrije strook t.a.v. het aanliggende lot bedraagt telkens minimaal 3m wat eveneens gangbaar is .

De diepte van de voortuin is overal minimaal 6m. De achtertuinen zijn overal minimaal 8m diep. Alle tuinstroken zijn bijgevolg voldoende ruim en gangbaar binnen een 50m woongebied met landelijk karakter. Bij de minimale achtertuindiepte zal wel telkens moeten rekening gehouden worden dat deze steeds minimaal 2 keer de kroonlijsthoogte t.h.v. de achtergevel bedraagt om te kleine en weinig kwaliteitsvolle achtertuinen te vermijden.

Qua breedte van de bouwzone bedraagt deze 10,7 en 11 meter, ook dit is gangbaar voor een vrijstaande woning. Een minimale breedte van 9m zal wel telkens moeten nageleefd te worden zodat een voldoende kwalitatieve woning ingericht kan worden, rekening houdende met de steeds strenger wordende isolatienormen. Van belang is dat bij bouwaanvragen deze minimale breedte van 9m volledig benut wordt over de volledige bouwdiepte.

Het type dak voor de woningen wordt vrijgelaten. Bij hellende daken wordt een hellingsgraad tussen 0° en 45° voorzien. Om de schaalgrootte in lijn te houden met de bestaande bebouwing, en rekening houdende dat een hellingsgraad van meer dan 45° een negatieve impact heeft op het straatbeeld en op de aanpalende woningen (zoals lichten), wordt steeds een maximale hellingsgraad van 45° opgelegd om te grote volumes te vermijden.

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

Qua verhardingen wordt in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften enkel gesteld dat deze zo veel mogelijk uit waterdoorlatende materialen moeten bestaan.

Deze verhardingen dienen duidelijker gespecificeerd te worden en beperkt te worden in oppervlakte gelet op de beperkte kavelgrootte. Maximaal 25m² aan terrasverhardingen, uitgevoerd in niet-waterdoorlatende materialen kan toegestaan worden. Dit komt overeen met een terras van ca. 3,5m diep over een lengte van 7m.

Ook worden geen maximale verhardingspercentages voorgesteld in de voor- en zijtuinzones. Rekening houdende met de grote voortuinzones waarbij normaliter een oprit en een pad naar de voordeur voorzien wordt, kan gesteld worden dat de maximale verhardingsgraad in de voortuinzone ten allen tijde beperkt kan blijven tot maximaal 25%, uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

De zijtuinen moeten als zijtuin functioneren en kunnen geenszins verhard worden i.f.v. een oprit richting de achtertuinzone of i.f.v. een toegangsweg naar achterliggende percelen. Het betreft hier immers nog altijd een tuinzone en geen opritzone. Van een tuinzone dient een minimale kwalitatieve groenaanleg voorop te staan, zo ook de functie van tuinzone. In functie hiervan kan maximaal 50% van de zijtuinzone verhard worden. Bijkomend bevinden de loten zich in een landelijk woonlint en niet in een centrumzone binnen de gemeente waardoor een minimale groene indruk vanaf het openbaar domein gewenst is.

Met betrekking tot het plaatsen van een mogelijke carport dient gespecificeerd te worden dat deze zich enkel kan bevinden in de rechterzijtuinstrook van lot 1 en de linkerzijtuinstrook van lot 2, zodat deze gebundeld worden opgericht. Bijkomend moeten deze carports open zijn langs voor- en achterzijde. Een mogelijke carport dient op 3 m van de voorbouwlijn te worden ingeplant zodat de verharding naar deze constructie wordt beperkt. Om het open en landelijke karakter van deze woonomgeving zoveel mogelijk te bewaren, kunnen gesloten bijgebouwen niet worden toegestaan in de bouwvrije zijstroken.

Verder is een garagegebouw in de achtertuin of zijtuin niet wenselijk gezien de grote verhardingsgraad dit met zich zou meebrengen. Gesloten bijgebouwen in de achtertuin kunnen enkel dienst doen als tuinberging.

Qua bijgebouwen wordt niets van inrichtingsprincipes gespecificeerd, enkel dat zij in de achtertuinzone kunnen worden opgericht tot op een afstand van 1m van de perceelsgrens, of dichter mits akkoord van de buur. De bouwhoogte dient te worden beperkt tot maximaal 3m indien afgewerkt met plat dak en max. 2,5m voor de kroonlijst en 4,5 voor de nokhoogte indien afgewerkt met een hellend dak. Er kan akkoord gegaan worden met een maximale oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief carport) van maximaal 30m² -waarvan 18m² i.f.v. een carport en 12m² i.f.v. een tuinberging in de achtertuin- gelet op de beperkte grootte van de loten. Om een compact ruimtegebruik na te streven moeten bijgebouwen gebundeld met de buur worden opgericht, zijnde links in de achtertuin van lot 2 en rechts achteraan in de achtertuin bij lot 1.

Qua afsluitingen / levende hagen dient te worden gespecificeerd dat gesloten afsluitingen / levende hagen zich pas kunnen bevinden op minimaal 6m t.a.v. de voorste perceelsgrenzen / grens met het openbaar domein. Binnen de voortuinstrook zijn gesloten afsluitingen of levende hagen slechts mogelijk tot maximaal 1m hoogte (in volwassen toestand). Dit i.f.v. de verkeersveiligheid.

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

Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen;

Gelet op bovenvermelde advies heeft deze aanvraag geen negatieve invloed op het karakter van de woonomgeving;

De aanvraag is, rekening houdende met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en

tast de goede ruimtelijke ordening niet aan.

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 de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling zijn van toepassing.

De aanvraag kan niet in overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, vandaar de bijstelling van de verkaveling. De toets van de goede ruimtelijke ordening dient opnieuw te worden gemaakt. De onderliggende gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter (eerste 50 m) en daarachter het landschappelijk waardevol agrarische gebied zijn van toepassing. De bijstelling is principieel in overeenstemming met het woongebied met landelijk karakter.

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 Populierenstraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is.

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. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put.

WATERTOETS

Het voorliggende verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een effectief 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.

MER-SCREENING

Het ontwerp komt wel voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Projectmer-besluit, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 10 december 2004.

Van voorliggend project worden blijkens de (summer) 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. Sommige effecten zoals het geluid zijn van beperkte aard en enkel tijdens de realisatie van de woningen aanwezig. Ze dienen te worden beperkt tot de normale werfuren om overlast op de omgeving te voorkomen.

NATUURTOETS

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

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

De aanvraag is, rekening houdende met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en tast de goede ruimtelijke ordening niet aan.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het hierboven besproken gemotiveerd advies d.d. 26/09/2022 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar waarbij de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende besluit:

*'De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door **DAMIEN OOGHE**, met als adres **Kattestraat 25 te 9500 Geraardsbergen**, inzake **het bijstellen van een verkaveling waarbij het originele lot 2 omgevormd wordt naar 2 loten i.f.v. het bouwen van telkens één vrijstaande ééngezinswoning, gelegen te Populierenstraat zn (rechts van nr. 5) (3^e afdeling, sectie A, nummer 0593F) wordt VOORWAARDELIJK GUNSTIG geadviseerd'***

8. BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 5/10/2022 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 DAMIEN OOGHE.

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 zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.	Enkel ééngezinswoningen onder de vorm van een vrijstaande woning is toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt rekening gehouden met de directe omgeving.	De verkaveling laat ook ondergeschikte nevenfuncties (vrij beroep en dienstverlening) toe. De nevenfunctie is beperkt tot maximaal 50m ² van de vloeroppervlakte van het gelijkvloers verdiep.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande woningen voor.	Op ieder lot kan één vrijstaande ééngezinswoning voorzien worden.

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 woning te bekomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de directe omgeving.	De inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan. Hierbij dient de voorbouwlijn te worden gevolgd en moeten de woningen over de volledige bouwdiepte minimaal 9m breed zijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op dergelijke manier wordt vermeden dat er onaanvaardbare ophogingen dienen te gebeuren.	De woning kent een maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met plat of hellend dak. De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal op 42,7m TAW voor wat betreft de woning op lot 1 en op maximaal 43,3m TAW voor wat betreft de woning op lot 2.
Om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°. De voorgevel betreft de gevel gericht naar de straatzijde.	De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,2m. Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,2m. De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 45° waarbij de nok zich evenwijdig aan de voorgevel bevindt. Bij de keuze voor een hellend dak bedraagt de nokhoogte van het hoofdgebouw maximaal 12,0m.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dienen mogelijkheden te worden geboden voor het bouwen van een woning met voldoende architecturale kwaliteiten. Een minimum aan grenzen en een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden. Wel dient er gelet te worden op de inpasbaarheid in de directe omgeving.	<u>Gevelmaterialen:</u> Duurzaam. <u>Dakvorm:</u> Hoofdgebouw: hellend dak (max. 45°) of plat dak. <u>Dakaccenten</u> Bij de woning kan slechts één dakuitbouw voorzien worden. De breedte is maximaal 1/3 van de gevel. De diepte wordt beperkt tot 0,6m. <u>Zonnepanelen en zonneboilers</u> In de dakvlakken van de woning en/of garage of bijgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.

2.2 VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN +CARPORT

2.2.A. INPLANTING (VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN + CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er de mogelijkheid om: - slechts één afzonderlijk bijgebouw in te planten met een beperkte oppervlakte in de achtertuin + - één carport in de zijtuin in te planten indien het om een open carport betreft en deze op 3,0 m achter de voorbouwlijn ligt. Deze oppervlaktebeperkingen komen er gelet op de beperkte grootte van de kavels.	Een tuinhuis kan worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw in de achtertuin, op de scheidingsgrens tussen lot 1 en lot 2. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 30,0m ² (tuinhuis + carport). Hiervan staat maximaal 18,0m ² i.f.v. een carport en 12,0m ² i.f.v. een tuinhuis. Een open carport kan in de zijtuin worden opgericht, op de scheidinglijn tussen lot 1 en lot 2, mits deze volledig opgericht wordt op 3,0 m achter de voorbouwlijn.

2.2.B. BOUWVOLUME (BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,0m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,5m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,5m.

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	Alle verhardingen dienen te gebeuren met

hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
---	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

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

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling zo weinig mogelijk verhardingen te voorzien bij de bouwkael. Enkel de noodzakelijke verharding voor het parkeren van wagens in de zijtuin/voortuin en een terras in de achtertuin zijn mogelijk. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	<u>Zijtuin en achtertuin</u> Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 25,0m² 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. De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot maximaal 25,0m² per goed, de strikt noodzakelijke toegangen niet meegerekend. <u>Voortuin</u> In de voortuinstrook is een verharding tot max. 25% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.

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.	<u>Zijtuin</u> In de zijtuinstrook is een verharding tot max. 50% (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.
--	--

3.3. AFSLUITINGEN

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

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. Opritte en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritte zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 3,5m.

- De regelgeving omtrent lichten en zichten, zoals voorzien in het burgerlijk wetboek, blijven van toepassing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Telenet** (d.d. 19/07/2022) 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 **De Watergroep** (d.d. 12/07/2022) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Farys** (d.d. 8/07/2022) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Fluvius** (d.d. 20/07/2022) 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. 27/07/2022) 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 riolaansluitingen' van de gemeente Lierde, het 'Algemeen Waterverkoopreglement' en het 'Bijzonder Waterverkoopreglement' van Farys;
- Bij de omgevingsaanvragen voor het bouwen van de woningen zal voldaan moeten worden aan de 'gewestelijke 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, 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 -of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen- der loten 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.
- De betalingen uit te voeren aan de Watergroep voor wat betreft de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein, zoals omschreven in het advies van de Watergroep;
- Vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling, ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos over te maken aan de gemeente;
- De adviezen van Telenet, de Watergroep, Farys, Fluvius, De provincie Dienst Integraal Waterbeleid en Proximus strikt na te leven;
- **Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is;**

Lasten die nadien moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- (geen)

aandachtspunten

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

9. BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de

verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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° 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]
- 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]

- 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]
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;^[1]^[2]^[3]
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;

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 beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

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

Getekend door Nathalie Meersman (Sign)
Getekend op: 2022-10-11 09:30:53 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Nathalie Meersman

Nathalie Meersman

De burgemeester

Getekend door: Jurgen Soetens (Signatur)
Getekend op: 2022-10-10 10:11:51 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Jurgen Soetens

Jurgen Soetens



c/o Industrielaan 2, 9320 Erembodegem

Erembodegem, 20-07-2022

Uw bericht van
4/07/2022

Uw kenmerk
2022077306

Ons kenmerk
5000008664

Contactpersoon
Van Lancker Michiel
+32 92635971
michiel.vanlancker@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte
Project te Lierde: Populierenstraat
Kadastrale ligging: Afd 3, Sie A, nr 593/F
Dossiernummer: 5000008664

Geachte heer

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

Fluvius System Operator cvba
Maatschappelijke zetel: Brusselsessesteenweg 199, 9090 Melle
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent
IBAN BE16 0910 1312 8674

1/5

www.fluvius.be