

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van woensdag 03 maart 2021

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

Verontschuldigd:

Dagorde Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op naam van ██████████

Dienst Grondgebiedzaken - ruimtelijke ordening

Het College van burgemeester en schepenen,

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

Verwijzingen ///

Voorwerp en motivering Gemeentelijk dossiernummer: 2020/82
Omgevingsnummer: OMV_2020118398

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door ██████████, ██████████ ██████████, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 08/09/2020.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27/11/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Gentse Steenweg 29** en met als kadastrale omschrijving **Lierde 2^e afdeling (Hemelveerdegem), sectie A, nummer (s) 401A, 401D, 401E, 402 en 403A.**

Het betreft een aanvraag tot:

- De sloop van de bestaande hoeve, stallingen en constructies;
- Het verkavelen van gronden waarbij er 7 loten gecreëerd worden i.f.v. het bouwen van 4 halfopen en 2 gesloten ééngezinswoningen, het 7^{de} lot wordt uit de verkaveling uitgesloten.

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

GEWESTPLAN

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

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.

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Niet van toepassing.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Niet van toepassing.

VERKAVELINGSPLAN

Niet van toepassing.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing op de aanvraag.

OVEREENSTEMMING MET DIT PLAN

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

De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, zijnde aan de voorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

De beoogde handelingen kunnen in overeenstemming gebracht worden met de wettelijke context. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn bijgevolg principiële in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

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 geen relevante historiek.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

Beschrijving van de omgeving

De verkavelingsaanvraag is gelegen op het einde van een woonlint met landelijk karakter binnen Hemelveerdegem, in het oosten van de gemeente.

Het project bevindt er zich nabij de gewestweg Gentse Steenweg die het projectgebied verbindt met Geraardsbergen en Zottegem.

Het project bevindt zich binnen een zone met een laag voorzieningsniveau en situeert zich op ongeveer 1,5km van de kerk en ongeveer 4,5km van het gemeentehuis van Lierde. Openbaar vervoer is terug te vinden op ±350m van de verkaveling (lijn 49, Geraardsbergen-Herzele-Gent). Gemeentehuis, scholen en winkels aanwezig binnen een straal van 5,0km.

De verkaveling is gelegen langsheen de Gentse Steenweg, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het betreft de vroegere gewestweg N42 en bestaat uit een beton-verharding van 6,00m breed afgeboord met een straatgoot van 30cm en trottoirband van 20cm langs de kant van de verkaveling. Een fietspad in KWS-verharding is aanwezig langs de kant van de verkaveling.

De bebouwing langsheen de Gentse Steenweg en omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypes met kroonlijsthoogtes variërend tussen de 4,00m en 6,00m. M.u.v. enkele historisch gegroeide gesloten bebouwingen, komen er in hoofdzaak halfopen en open bebouwingen voor in de onmiddellijke omgeving.

Links van de aanvraag vinden we een halfopen ééngezinswoning, zijnde nr. 25 die gekoppeld is met de rechts aanliggende ééngezinswoning nr. 23. Deze woning heeft het karakter van een vrijstaande ééngezinswoning en omvat één bouwlaag met hellend dak waarbij de nok loodrecht op de voorliggende straat is voorzien.

Rechts aanpalend aan de aanvraag vinden een vrijstaande ééngezinswoning, afgescheiden door de voetweg nr. 18. Deze woning omvat één à 2 bouwlagen met de nok dwars op de voorliggende weg.

Deze voetweg nr. 18, rechts aangrenzend aan de hoeve van onderhavige aanvraag, kent tussen de woningen een variabele breedte van ±3,50m en heeft daarna een breedte van 2,00m. Tot aan perceel 408a (perceel achterliggend aan onderhavige aanvraag) is dit een openbare weg en vanaf perceel 408a is dit een

voetweg met bedding op perceel 408a en een wettige breedte van 1,00m.

Aan de overzijde van de weg vinden we in hoofdzaak een halfopen woningtypologie.

Beschrijving van de bestaande toestand van het goed

Het terrein kan in drie delen worden opgesplitst:

- 1) Linker deel terrein
Dit linker deel bestaat uit een open weiland met, grenzend aan straatzijde, een vrijstaande garagebox en een wegkapel die opgenomen is in de inventaris van het vastgesteld erfgoed. Vlak achter deze wegkapel vinden we een oude Lindeboom. In dit weiland bevindt zich eveneens een mestopslagzone;
- 2) Rechter deel terrein
Dit rechterdeel omvat een vierkantshoeve bestaande uit een woning vooraan met aangebouwde stallingen. Net achter de hoeve vinden we nog een vrijstaand bijgebouw waarvan de functie niet op het plan werd aangegeven.
- 3) Achterliggend deel terrein
Het achterliggend deel van het terrein omvat een weiland met verspreid een een zestal oudere streekeigen fruitbomen conform het ingediende plan. In dit weiland, met een zestal fruitbomen, bevindt zich eveneens een mestopslagput.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verkavelen van gronden waarbij er 7 loten gecreëerd worden. 6 loten hiervan zijn geschikt voor het bouwen van 4 halfopen en 2 gesloten ééngezinswoningen, het 7de lot wordt uit de verkaveling uitgesloten

T.h.v. de nieuw te bouwen woningen loopt het terrein op van links naar rechts. Zo bevindt het maaiveld op de linker perceelsgrens zich op ca. 30,1m TAW, kent het terrein centraal een hoogte van ca. 30,9m TAW en kent het terrein t.h.v. de rechter perceelsgrens een hoogte van ca. 32,2m TAW. Het terrein heft af van de achterzijde naar straatzijde toe, zo bevindt het centrale gedeelte van het terrein zich achteraan op een TAW hoogte van ca. 32m en bevindt de as van de voorliggende weg zich op ca. 31m TAW.

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE VERKAVELING VAN GRONDEN

De voorliggende aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- **Sloop van de bestaande hoeve, stallingen en constructies;**
- **Het verkavelen van gronden waarbij er 7 loten gecreëerd worden i.f.v. het bouwen van 4 halfopen en 2 gesloten ééngezinswoningen, het 7^{de} lot wordt uit de verkaveling uitgesloten.**

Onderhavige aanvraag omvat het verkavelen van een grond gelegen te Gentse Steenweg 29 (Lierde 2e afdeling (Hemelveerdegem), sectie A, nummer (s) 401A, 401D, 401E, 402 en 403A).

- 1) Sloop van de bestaande hoeve, stallingen en constructies
Met onderhavige aanvraag wordt de bestaande hoeve, stallingen en constructies gesloopt. Het terrein wordt volledig bouwrijp gemaakt i.f.v. onderhavige verkavelingsaanvraag. De aanwezige wegkapel, zoals opgenomen in de inventaris van het vastgesteld erfgoed, wordt in onderhavige aanvraag behouden.
- 2) Verkavelen van gronden

Het betreft een perceel waarbij, na afbraak van een hoeve en stallingen, er 7 loten zullen gecreerd worden waarbij het 7^e lot, gelegen na de eerste 50 m van de rooilijn, uit de verkaveling wordt uitgesloten. De 6 loten vooraan worden bestemd voor het oprichten van 4 halfopen woningen en 2 gesloten woningen.

De loten hebben van links naar rechts de volgende oppervlaktes:

- Lot 1, geschikt voor een halfopen ééngezinswoning, kent een oppervlakte van ±534 m²,
- Lot 2, geschikt voor een gesloten ééngezinswoning, kent een oppervlakte van ±382m²;
- Lot 3, geschikt voor een halfopen ééngezinswoning, kent een oppervlakte van ±532m²;
- Lot 4, geschikt voor een halfopen ééngezinswoning, kent een oppervlakte van ±532m²;
- Lot 5, geschikt voor een gesloten ééngezinswoning, kent een oppervlakte van ±382m²;
- Lot 6, geschikt voor een halfopen ééngezinswoning, kent een oppervlakte van ±569m².
- Lot 7, het overblijvende lot, zijnde de respectievelijke zone na de eerste 50 m vanaf de rooilijn, die uit de verkaveling gesloten wordt kent een oppervlakte van ±1.215 m².

De verkavelingsaanvraag heeft volgende belangrijkste kenmerken:

- **Afmetingen en bouwdiepte:** maximale gevelbreedte 7,75m bij lot 1 (meest linkse lot) en maximaal 7,65m bij de overige loten, maximale bouwdiepte 15,00 m op gelijkvloers en 12,00 m op verdiep;
- **Kroonlijsthoogte:** maximaal 6,20 m;
- **Dakuitvoering:** De dakhelling voor de woningen ligt begrepen tussen de 0° en 55°. Voor alle loten ligt de nok evenwijdig met de straat op maximaal 6,00 m achter de bouwlijn. Bij halfopen bebouwing dient het daktype (hellend of plat dak) van de eerstbouwende gevolgd te worden.
- **Bouwvrije strook:** minstens 3,00 m voor halfopen bebouwing.
- **Materiaalgebruik:** De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. Bij een hellend dak wordt de dakbedekking uitgevoerd in pannen, stro, leien of metaal.
- **Ondergronds gedeelte:** Afritten naar ondergrondse kelder of garage zijn verboden in de voortuinstrook en zijdelingse bouwvrije strook. In de achtertuinstrook is dit wel toegelaten.
- **Uitbouw (veranda, carport):** Een open carport kan eveneens in de zijtuin worden opgericht mits deze volledig wordt opgericht t.h.v. het achterste deel van de zijgevel (= deel vanaf het middenpunt van de zijgevel - t.h.v. het aanliggend maaiveld - tot aan de achtergevel.
- **Terrassen:** Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies maximaal 80,00 m² bedragen en zijn max. 5m diep op het niveau van de woning.
- **Verharding:** Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
- **Constructies:** Voor alle loten kan of een bijgebouw of garage of serre worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw en tot op 1,00 m van de perceelgrens of mits goedkeuring van de gebuur op de

scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 40,00 m².

De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot maximaal 3,00 m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50 m indien met een zadeldak met nokhoogte van maximaal 4,50 m.

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

- **Perceelgrenzen:** afsluiten met hagen, flexdraad of hout zijn toegelaten. Alsook afsluitingen gecombineerd met heidematten en houten paneelafsluitingen zijn toegelaten. Op de achterste perceelgrens mag enkel een groene scheiding worden aangebracht (hagen, draadafsluitingen).

4. OPENBAAR ONDERZOEK EN RAADPLEEGING AANPALENDE EIGENAAR

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 2/12/2020 tot 31/12/2020. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

6. ADVIEZEN

De Cultuurraad heeft advies uitgebracht op 18/11/2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *voorwaardelijk gunstig: 'Daar het een goed bewaard gebouwtje is en opgenomen in de inventaris "vastgesteld" onroerend erfgoed als "bouwkundig erfgoed Wegkapel" (vaststelling geldig sinds 14-09-2009) en de ligging niet hinderlijk is voor de bereikbaarheid van de in de verkaveling voorziene woningen en toegangswegen adviseert de Cultuurraad om deze wegkapel te behouden. Eveneens adviseert de Cultuurraad het behoud van de oude lindeboom.'*

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

Telenet heeft advies uitgebracht op 24/11/2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: *voorwaardelijk 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.

Farys heeft advies uitgebracht op 24/11/2020. 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.

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Gentse Steenweg dient voor de bestaande woning hergebruikt te worden. Voor de nieuwe 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 verkaveling wordt gedeeltelijk gepland in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Volgens de geldende principes van het integraal waterbeheer is een verkaveling in dergelijk gebied niet aangewezen. De bouwheer dient dan ook aan te tonen dat de bouwwerken voldoende beveiligd zijn tegen overstromingsrisico's. We adviseren tevens na te gaan of infiltratie van het regenwater wel mogelijk is. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Proximus heeft advies uitgebracht op 10/12/2020. 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.

De Provincie, dienst Integraal Waterbeleid heeft advies uitgebracht op 22/12/2020. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig.

Volgende voorwaarden worden gesteld:

'Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

o De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.

Voorwaarden inzake erosie:

o Lot 7 (deel kadastraal perceel nummer 401a, 401e en 403a) met oppervlakte 12,15 are moet het jaar rond een goede bodembedekking blijven behouden. Dit is het geval als lot 7 de functie van boomgaard behoudt.'

Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. Er dient echter opgemerkt te worden dat er op heden geen goede bodembedekking aanwezig is en dat de 'boomgaard' 5 solitaire fruitbomen op het achterliggende lot 7 betreffen. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft advies uitgebracht op 8/01/2021. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Het advies maakt integraal deel uit van de beslissing. Er wordt in de voorwaarden o.a. gesteld dat er geen water- en/of septische en/of infiltratieputten of andere constructies geplaatst mogen worden binnen de zone van achteruitbouw. De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen te worden nageleefd.

Fluvius heeft advies uitgebracht op 26/02/2020. 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.

6. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De voorliggende aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- **Sloop van de bestaande hoeve en stallingen;**
- **Het verkavelen van gronden waarbij er 7 loten gecreëerd worden i.f.v. het bouwen van 4 halfopen en 2 gesloten ééngezinswoningen, het 7^{de} lot wordt uit de verkaveling uitgesloten.**

Gelet op het feit dat er met onderhavige aanvraag een hoeve met stallingen zal

worden gesloopt;

Gelet op de locatie van onderhavige aanvraag, gelegen langs een lokale gemeenteweg in de nabijheid van een gewestweg, doch op geruime afstand van de woonkern of het centrum van een woongebied, meer specifiek situeert de aanvraag zich op het eind van een landelijk woonlint;

Gelet op het feit dat het perceel op heden enkel voor wat betreft het rechter deel een gesloten en een bebouwd karakter kent;

Er van uitgaande dat de verkaveling voor het oprichten van 4 halfopen en 2 gesloten woningen zich binnen een woonkern of centraal in een woongebied zou bevinden (en dus niet op het einde van een landelijk woonlint), dan kan de volgende ruimtelijke afweging gemaakt worden:

Het voorstel wat betreft de woningen is qua omvang van de loten (nieuw gecreëerd lot 1 van ± 534 m², lot 2 van ± 382 m², lot 3 van ± 532 m², lot 4 van ± 532 m², lot 5 van ± 382 m² en lot 6 van ± 569 m², allen met een bebouwbaar deel van ± 115 m² elk), voorziene bebouwingstypologie (twee driewoonsten bestaande uit elk twee gekoppelde individuele halfopen woningen en één individuele gesloten woning), afmetingen (max. gevelbreedte van 7,65 à 7,75 m, max. bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en van 12 m op het verdiep) en woondichtheid in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen voor gesloten en halfopen woningen gelegen in de woonkernen of centraal in een woongebied. Onderhavige aanvraag bevindt zich echter helemaal niet in een woonkern of centraal in een woongebied, maar ver erbuiten, op het einde van een woonlint. In de onmiddellijke omgeving zijn hoofdzakelijk open, halfopen en historisch gegroeide gesloten bebouwingen aanwezig. Er wordt een kroonlijsthoogte van max. 6,20 m voorzien, wat eveneens gangbaar is bij dergelijke woningtypologie;

Aan de rechterzijde van het te ontwikkelen perceel betrof het hier een gesloten gevelwand van een hoeve, aan de linkerzijde betrof het hier echter een open weiland. Het gesloten karakter was hier op heden slechts gedeeltelijk aanwezig. Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de onmiddellijke omgeving en de bestaande ruimtelijke kenmerken;

Bijkomend zal er moeten gewaakt worden over het feit dat er geen kakafonie aan architectuur ontstaat binnen een landelijke omgeving of dat er woningen met een blinde gevel voor jaren blijven staan. De materiaalkeuze per woninggroep / driewoonst dient steeds eenvormig te zijn, zowel voor de gevels als voor de bedaking. Met onderhavige aanvraag wordt hier niet aan tegemoetgekomen. Het gaat om 6 individuele woningen die elk afzonderlijk zullen kunnen worden aangevraagd en geen twee driewoonsten. Onder voorwaarden kunnen in de woonkernen of in de centrale delen van de woongebieden driewoonsten aanvaard worden indien deze gelijktijdig en als één geheel worden opgericht. Onderhavige aanvraag bevindt zich echter niet in een woonkern of centraal in een woongebied en heeft ook niet de bedoeling om de driewoonsten als één geheel en gelijktijdig te worden opgericht;

Wat betreft de inplanting van de halfopen bebouwingen wordt een bouwvrije strook van 3 m langs de respectievelijke perceelsgrenzen aangehouden, dergelijke bouwvrije strook is gangbaar en ruimtelijk aanvaardbaar;

Het type dak wordt in de voorschriften vrijgelaten in keuze (de keuze van de eerst gebouwde woning per bouwblok dient te worden gevolgd, ook voor het gabarit en dakvlak). Alhoewel er in de straat geen platte daken voorkomen, kan gelet op de maximale kroonlijsthoogtes, en het hedendaags wooncomfort op verdiep, ingekomen worden om dit hier toe te laten. Bij hellende daken wordt een hellingsgraad tussen 0° en 55° voorzien. Om de schaalgrootte in lijn te houden met de bestaande bebouwing, en rekening houdende dat hellingsgraad tot 55° 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. De voorziene dakmaterialen stro en metaal passen niet in de omgeving, alle woningen zijn voorzien van dakpannen en leien, en dienen geschraapt te worden;

Gelet op het feit dat de voorschriften melding maken dat de terrassen tezamen met de andere niet-overdekte constructies een totaal van 80 m² mag hebben, maar dat terrassen over een diepte van max. 5 m de vloerplas van de woning mag volgen en moeten aansluiten aan de woning en dat deze mag uitgevoerd worden in een niet-waterdoorlatende verharding, en rekening houdende met het hellende terreinprofiel naar de achterste perceelsgrens, dient verduidelijkt te worden in de voorschriften dat terrassen een maximale oppervlakte van 40 m² mogen hebben. In de totale toelaatbare 80 m² aan niet-overdekte constructies dienen de strikt noodzakelijke toegangen niet te worden meegerekend. De overige tuinzones (dit is voor-, zij- en achtertuin) dienen dan wel voorzien te worden met groenaanplantingen;

Met betrekking tot het plaatsen van een open carport in de zijtuinstrook t.h.v. het achterste deel van de zijgevel (= deel vanaf het middenpunt van de zijgevel), dient de inplanting van een open carport op 3 m van de voorbouwlijn te worden ingeplant zodat de verharding naar deze constructie wordt beperkt. De voorbouwlijn ligt reeds op voldoende grote afstand van de rooilijn waardoor de afstand van de rooilijn tot de open carport zeer groot is. Om het open en landelijke karakter van deze woonomgeving zoveel mogelijk te bewaren, kunnen gesloten bijgebouwen niet worden toegestaan in de bouwrijpe zijstroken;

Gelet op het feit dat het niet wenselijk is de voortuin volledig te verharden i.f.v. het parkeergebeuren, dient er bij de gesloten woningen een inpandige garage te worden voorzien, zo ook bij de links gelegen halfopen woning op lot 1 gezien de aanwezigheid van het vastgesteld erfgoed waarbij het parkeren in de zijtuinstrook onmogelijk wordt gemaakt indien men omzichtig met dit vastgesteld erfgoed wil omspringen;

De verkaveling laat toe om afsluitingen op de perceelsgrenzen te combineren met heidematten. Gelet op de bestaande afsluitingen in de straat (open draad, haag, hout- en betonpanelen) en het hanteren van een uniform straatbeeld met hoge beeldkwaliteit, worden heidematten geschraapt;

De afsluiting op de perceelsgrens -tussen een halfopen en een gesloten woning- van 2 m hoog en 5 m diep in de achtertuin dient in steen te worden uitgevoerd (metselwerk, beton, ...);

In de voorschriften werd gespecificeerd dat de gelijkvloerse dorpel zich op max. 35cm boven het pas van het aanpalende maaiveld of de pas van de voorliggende straat mag bevinden. Gelet op de stijgende helling van links naar rechts zal het vloerplas het gemiddeld maaiveld moeten aanhouden t.a.v. de linker en de rechtergevel per bouwblok. 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;

Om het groene en landelijke karakter van de voorliggende straat zo veel mogelijk te vrijwaren is het van belang dat de verharde oppervlakte tot een minimaal beperkt wordt. Zo zullen voortuinen maximaal 50% mogen worden verhard en zal de overige ruimte met streekeigen groen moeten worden aangelegd. Hierbij dienen de opritten gebundeld te worden aangelegd. Verder is het van belang dat hierbij een inpandige garage wordt voorzien bij de gesloten woningen. Op dergelijke manier kunnen deze gesloten woningen over voldoende staanplaatsen op het eigen terrein voorzien zonder dat hierbij de volledige voortuin dient verhard te worden.

Gelet op het feit dat er op heden één woongelegenheden op onderhavig perceel aanwezig is en men met onderhavige aanvraag 6 woningen wenst te voorzien. En dat dit dus een verzesvoudiging van het aantal effecten (o.a. verkeersbewegingen) met zich zal meebrengen op de omgeving;

Gelet op het feit dat men met onderhavige aanvraag wenst te verdichten op een daarvoor ongeschikte locatie ver buiten het centrum van een woonkern of van het centrale gedeelte van een woongebied, meer specifiek op het einde van een landelijk woonlint, waarbij er in totaal 6 individuele woningen worden voorzien waarbij er eveneens 2 gesloten woningen worden voorzien alwaar er op heden maar één woning aanwezig is. Waarbij dergelijke bebouwingstypologie gemaximaliseerd wordt waarbij er geen rekening gehouden wordt met de huidige landelijke open context. Verdichten wordt aangemoedigd in de woonkernen of in de centrale gedeelten van een woongebied, niet op het einde van een afgelegen landelijk woonlint. Dit omwille van o.a. de mobiliteitsimpact die dergelijke verdichtingen op het einde van een landelijk woonlint, ver buiten de woonkernen en buiten de centrale delen van een woongebied, met zich meebrengt;

Gelet op een gebrek aan variatie aan woning typologieën op onderhavig lot. Er wordt met onderhavige aanvraag volledig ingezet op een winstmaximalisatie waarbij de landelijke ruimtelijke openheid compleet ondergeschikt wordt, getuige het voorzien van uitsluitend stedelijke gesloten driewoonsten;

Gelet op het feit dat men met onderhavige verkavelingsaanvraag 6 individuele woningen (2 keer 3 gekoppelde individuele woningen) wenst op te richten waarbij eenieder moeten instaan voor het oprichten van zijn eigen woning waarbij er een kakafonie in de hand zal gewerkt worden en waarbij het onzeker is of er geen woningen zullen ontstaan met diverse vloerpassen en uitsluitend blinde gevels doordat de loten niet allen bebouwd zullen worden, waardoor de ruimtelijke negatieve/verloederde impact in de hand wordt gewerkt;

Gelet op het geen rekening houden met de aldaar aanwezige wegkapel die opgenomen is in de inventaris van het vastgesteld erfgoed. Er wordt immers een zijtuin met mogelijkheid tot bouwen van een carport voorzien die toegankelijk zal zijn tussen de wegkapel en de zijdelingse perceelsgrens waarbij er conflicten zullen ontstaan tussen enerzijds de toegankelijkheid van de woning en anderzijds de aldaar aanwezige wegkapel. Ook wordt er geen rekening gehouden met de aldaar aanwezige oude Lindeboom waarvan de cultuurraad adviseert om deze te behouden;

Gelet op de voorafgaandelijke ongunstige voorbesprekingen met de dienst omgeving waarin onder meer gesteld werd dat de woningtypologie (gesloten woningen) niet conform de aldaar aanwezige woningen is en dit enkel wenselijk is in de woonkernen en in de centrale gedeelten van een woongebied en zeker niet op het einde van een landelijk woonlint en dat er onvoldoende rekening gehouden werd met het aldaar aanwezige vastgesteld erfgoed;

Gelet op het advies van de dienst Integraal Waterbeleid die stelt dat alle 6 de bouwloten zich situeren helling afwaarts van een erosiegevoelig akkerland en dit akkerland volgens de potentiële bodemerosiekaart 2020 ingekleurd staat als sterk erosiegevoelig (rood). Bij hevige neerslag kan water en modder naar de geplande verkaveling afstromen. Bijkomend situeren de woningen zich gedeeltelijk binnen een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Er wordt door de dienst Integraal waterbeleid geconcludeerd dat er op lot 7 het jaar rond een goede bodebedekking moet blijven behouden, bijvoorbeeld onder de vorm van een boomgaard. Op de ingediende plannen staat dat er zich hier een boomgaard bevindt, dit betreffen echter enkele solitaire bomen waardoor er moeilijke van een boomgaard kan worden gesproken. Bijgevolg is de aanvraag onwenselijk in het kader van de watertoets. Modder- en waterstromen e.d. die afvloeien naar de achtergevel van een gesloten woning kan nergens heen terwijl dit bij een halfopen of een open woning eveneens langs de zijtuinen kunnen doorvloeien. Bij een gesloten

woningtypologie zijn de effecten van dergelijke stromingen zeer significant negatief;

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

Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen;

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

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

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

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

PLANOLOGISCHE TOETS

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

WEGENIS

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

De betreffende aanvraag is gelegen binnen de contour van een goedgekeurd rooilijnplan. Agentschap Wegen en Verkeer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er wordt in dit advies o.a. gesteld dat er geen water- en/of septische en/of infiltratieputten of andere constructies geplaatst mogen worden binnen de zone van achteruitbouw.

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 situeert zich echter wel in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De dienst Integraal Waterbeleid stelt in haar advies dat alle 6 de bouwloten zich situeren in een helling afwaarts van een erosiegevoelig akkerland en dit akkerland volgens de potentiële bodemerosiekaart 2020 ingekleurd staat als sterk erosiegevoelig (rood). Bij hevige neerslag kan water en modder naar de geplande verkaveling afstromen. Bijkomend situeren de woningen zich gedeeltelijk binnen een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Er wordt door de dienst Integraal waterbeleid geconcludeerd dat er op lot 7 het jaar rond een goede bodembedekking moet blijven behouden, bijvoorbeeld onder de vorm van een boomgaard. Op de ingediende plannen staat dat er zich hier een boomgaard bevindt, dit betreffen echter 5 solitaire bomen waardoor er moeilijk van een boomgaard kan worden gesproken. Bijgevolg is de aanvraag onwenselijk in

het kader van de watertoets.

MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het Projectmer-besluit. Er kan in redelijkheid worden afgeleid dat er géén aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een drinkwaterwinningsgebied, Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. De aanvraag bevindt zich niet in een biologisch waardevol gebied. Hieruit kan in alle redelijkheid besloten worden dat er géén aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

NATUURTOETS

Niet van toepassing.

ERFGOED-/ARCHEOLOGIE-TOETS

Links vooraan, in de voortuin van de voorziene woning op lot 1 bevindt zich een wegkapel die aangeduid wordt op de inventaris van het vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Deze wegkapel heeft volgende kenmerken cfr. de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

'Rechthoekige bakstenen kapel onder pannen zadeldak, wellicht uit de eerste helft van de 20ste eeuw. Neogotisch gefinte gewitte voorpuntgevel op schouderstukken; hardstenen topaflijning en dito topkruis. Spitsboog afgesloten door ijzeren hek met kruis. Gemetsel altaar; heiligenbeelden achter hek namelijk van Kind Jezus en kleinere beelden van Heilige Theresia, Heilig Hart en Heilige Jozef.'

De cultuurraad bracht het volgende advies uit:

'Daar het een goed bewaard gebouwtje is en opgenomen in de inventaris "vastgesteld" onroerend erfgoed als "bouwkundig erfgoed Wegkapel" (vaststelling geldig sinds 14-09-2009) en de ligging niet hinderlijk is voor de bereikbaarheid van de in de verkaveling voorziene woningen en toegangswegen adviseert de Cultuurraad om deze wegkapel te behouden. Eveneens adviseert de Cultuurraad het behoud van de oude lindeboom.'

In onderhavige aanvraag worden geen uitspraken gedaan hoe er met het erfgoed en de oude lindeboom zullen worden omgegaan, noch werd er rekening gehouden met de aanwezigheid ervan. Het is onwenselijk dat deze wegkapel en de oude Lindeboom zouden moeten verdwijnen of in verval terecht komen, noch dat deze wegkapel en de oude lindeboom zich gedeeltelijk voor een oprit naar een achterliggende garage / carport bevindt. Deze wegkapel dient kwalitatief in het groen te worden aangekleed en dient met de nodige zorg te worden behouwen en/of opgewarderd.

DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Niet van toepassing.

SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het hierboven besproken gemotiveerd advies d.d. 17/02/2021 van de gemeentelijke

omgevingsambtenaar waarbij de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende besluit:

'De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door DPK PROJECTS, gelegen te Fayte 25, 9660 Brakel, inzake de sloop van de bestaande hoeve en stallingen en het verkavelen van gronden waarbij er 7 loten gecreëerd worden i.f.v. het bouwen van 4 halfopen en 2 gesloten ééngezinswoningen en waarbij het 7^{de} lot wordt uit de verkaveling uitgesloten, gelegen te Gentse Steenweg 29 (2^e afdeling, sectie A, nummer (s) 401A, 401D, 401E, 402 en 403A) wordt ONgunstig geadviseerd'.

Het college van burgemeester van schepenen volgt niet omwille van volgende motivatie: het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat het ontwerp, waarin twee keer een driewoonst wordt voorzien, zich kan integreren binnen de onmiddellijke omgeving die zich o.a. kenmerkt door een historisch gegroeide bebouwingstypologie waarin meerdere gesloten woningen voorkomen.

Bijgevolg is het college van burgemeester en schepenen van oordeel om de ingediende aanvraag voorwaardelijk gunstig te adviseren.

8. BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3/03/2021 HET VOLGENDE

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

Besluit

Eénparig.

**Art.1. Omgevingsvergunning wordt verleend aan DPK Projects.
De vergunning wordt afgegeven met volgende voorwaarden en lasten:**

Bijzondere milieuvoorwaarden

Niet van toepassing.

Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden

Voorwaarden

- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **de cultuurraad** (d.d. 18/11/2020) 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 **Telenet** (d.d. 24/11/2020) 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. 24/11/2020) 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. 10/12/2020) 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 Provincie, dienst Integraal Waterbeleid** (d.d. 22/12/2020) 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 **Het Agentschap Wegen en Verkeer** (d.d. 8/01/2021) 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. 26/02/2021) 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;
- Het achterliggend lot 7, gelegen in agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling uitgesloten;
- De wegkapel, opgenomen in het vastgesteld erfgoed, dient integraal behouden te blijven;
- De boomgaard op lot 7 dient integraal te worden behouden (i.f.v. het vermijden van het afstromen van modder naar de verkaveling (cfr. advies dienst Integraal Waterbeleid)
- 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 halfopen en gesloten ééngezinswoningen in twee keer één driewoonst zijn 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 zowel halfopen als open bebouwingen voor, en enkele gesloten bebouwingen.	<p>Op de loten 1, 3, 4 en 6 kan telkens een halfopen woning worden gebouwd, lot 2 en lot 5 zijn bestemd voor het bouwen van een gesloten ééngezinswoning.</p> <p>De materiaalkeuze dient per groep woningen éénvormig te zijn, zowel voor de gevels als voor de bedaking.</p> <p>Omwille van deze éénvormigheid worden bouwvergunningen enkel toegekend per groep van loten (1-2-3 en 4-5-6).</p> <p>Iedere groep van woningen (1-2-3 en 4-5-6) dienen gelijktijdig en als één geheel te worden opgericht en hebben een gelijke vloerplas.</p>

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.	<p>De inplanting van het hoofdgebouw dient zich te situeren binnen de zone cfr. het inplantingsplan.</p> <p>Hierbij dient de voorbouwlijn te worden gevolgd.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gelijkvloerse verdieping kent een maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Op het verdiep geldt er een maximale

<p>Op dergelijke manier wordt vermeden dat er onaanvaardbare ophogingen dienen te gebeuren.</p> <p>Om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°.</p>	<p>bouwdiepte van 12m.</p> <p>Aanbouwen dienen zich volledig binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, te bevinden.</p> <p>De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich op maximaal 35cm boven het pas van de voorliggende weg van de middelste woning van elke driewoonst.</p> <p>De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,20 m. Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,20 m.</p> <p>De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 45°. Bij de keuze voor een hellend dak bedraagt de nokhoogte van het hoofdgebouw maximaal 12,20 m.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dienen mogelijkheden te worden geboden voor het bouwen van woningen met voldoende architecturale kwaliteiten. Een minimum aan grenzen en een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden. Wel dient er gelet te worden op de inpasbaarheid in de directe omgeving.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u></p> <p>Duurzaam en gelijk voor alle woningen per driewoonst (loten 1-2-3 en loten 4-5-6)</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <p>Hoofdgebouw: hellend dak (max. 45°) of plat dak en identiek per driewoonst (loten 1-2-3 en loten 4-5-6).</p> <p>Het dak van een driewoonst kan ook uitgevoerd worden als één schilddak met helling naar de zijgevels.</p> <p><u>Dakaccenten</u></p> <p>Uitbouwen en insnijdingen in het hoofdgebouw zijn toegelaten voor zover ze een consistent geheel vormen met de aansluitende gevelarchitectuur.</p> <p><u>Zonnepanelen en zonneboilers</u></p> <p>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.</p>

2.2 VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING (VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er de mogelijkheid om slechts één afzonderlijk bijgebouw, garage of serre in te planten met een beperkte oppervlakte in de achtertuin of in de zijtuin indien het om een open carport betreft en deze minstens op 3,00 m achter de voorbouwlijn ligt.</p> <p>Deze beperking wordt opgelegd omwille van de beperkte kavelgrootte.</p> <p>Het open landschappelijk zicht in de zijstroken te vrijwaren.</p> <p>Op dergelijke manier wordt de oppervlakte aan verhardingen tot een minimaal herleid.</p>	<p>Een bijgebouw kan worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw en tot op 1,00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de buur op de scheidingsgrens.</p> <p>De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 40,00m² aan gesloten bijgebouwen in de achtertuin en max. 20m² aan een (open) carport in de zijtuin en op minstens 3m van de voorbouwlijn.</p> <p>Een (open) carport kan enkel in de zijtuin worden opgericht mits deze volledig opgericht wordt t.h.v. het achterste deel van de zijgevel of minstens 3m tov de voorbouwlijn. (= deel startend vanaf het middenpunt van de zijgevel t.h.v. het aanliggend maaiveld- tot aan de achtergevel).</p> <p>Een gesloten autobergplaats of een open carport kan niet opgericht worden in de achtertuin.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME (BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.</p>	<p>De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,5m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,5m.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

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

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Terrassen hebben een oppervlakte van max. 40m².</p> <p>Overige verhardingen in de achtertuin worden beperkt tot maximaal 40m². De maximale verhardingsgraad in de voortuin bedraagt 50%.</p>
--	---

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.</p>	<p>Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning.</p> <p>Het ophogen van de tuinzone is niet toegestaan.</p> <p>De aanleg van terrassen op niveau van de woningen kan worden toegestaan over een max. bouwdiepte van 3,00m. Een 3,00m brede zone rondom het terras mag glooiend of in trapvorm worden aangevuld tot het terrasniveau.</p> <p>Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1,00m het oorspronkelijke maaiveldniveau worden aangehouden.</p> <p>Afritten naar ondergrondse kelder of garage zijn verboden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling zo weinig mogelijk verharding te voorzien bij de bouwkavel. Enkel de noodzakelijke verharding voor het parkeren van wagens in de</p>	<p><u>Zijtuin en achtertuin</u></p> <p>Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met</p>

<p>zijtuin/voortuin en een terras in de achtertuin zijn mogelijk.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>andere niet-overdekte constructies max. 80 m² (waarvan max. 40m² in terras) bedragen. Strikt noodzakelijke toegangen zijn hieronder niet begrepen. 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.</p> <p>Buiten deze zones (met bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p><u>Voortuin</u></p> <p>In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten.</p> <p>Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p>
--	---

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.</p>	<p>De <u>zijdelingse en achterste perceelsgrenzen</u> kunnen afgesloten worden met hagen, flexdraad of hout met een max. hoogte van 2m. Afsluitingen gecombineerd met heidematten en houten paneelafsluitingen zijn toegelaten.</p> <p>In de <u>voortuinstrook</u> mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,00m worden voorzien (incl. toegangspoort oprit). Een open draadafsluiting in de voortuin mag tot een hoogte van 2m.</p>

3.4. PARKEERVOORZIENINGEN EN TOEGANGEN TOT DE WEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Parkeren dient georganiseerd te worden op het eigen terrein. Gelet op de beperkte grootte van de voortuinstrook van lot 2 en lot 5 dient er een inpandige garage te worden voorzien</p>	<p>Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden op ieder lot. Zowel voor lot 1, 2 en 5 dient er een inpandige garage te worden voorzien. In de linker zijtuinstrook van</p>

<p>zodat niet gans de voortuinstrook dient verhard te worden i.f.v. voldoende autostaanplaatsen op het eigen terrein.</p> <p>Een carport of autostaanplaats noch een oprit kan worden voorzien in de linker zijtuinstrook van lot 1. Dit omwille van het behoud van de wegkapel, opgenomen in het vastgesteld bouwkundig erfgoed. In functie hiervan dient de woning op lot 1 voorzien te worden van een inpandige garage.</p>	<p>lot 1 kan er geen carport of autostaanplaats worden opgericht noch een oprit worden voorzien.</p> <p>Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 4,5m en dient er rekening gehouden te worden met een maximale verhardingsgraad van 50% van de voortuinzone.</p>
--	--

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

Lasten die voorafgaand aan de verkoop der loten moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- De eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar) nadat het College van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend heeft voor de uitvoering ervan;
- Voor de loten moet de verkavelaar een gescheiden riolering aanleggen op eigen kosten waarop de loten aangesloten dienen te worden. Voor deze loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Voorafgaandelijk moet het College goedkeuring verlenen voor de uitvoering ervan;
- Vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling (met afpaling der loten), ondertekend door een beëdigd landmeter, kostenloos voor te leggen aan het college van burgemeester en schepenen;
- De adviezen en reglementeringen van Farys, Fluvius, Telenet 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. Het aantal aanwezige bomen die worden gerooid dienen te worden heraan geplant vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan worden afgeleverd;

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 besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

9 BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of

meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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]

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° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste

administratieve aanleg stilziggend geweigerd wordt;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

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

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

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

waarschijnlijk ondervindt;

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 2021-03-10 20:28:36 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Nathalie Meersman

Nathalie Meersman

De burgemeester

Getekend door: Jurgen Soetens (Signatur)
Getekend op 2021-03-10 20:24:51 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jurgen Soetens

Jurgen Soetens