

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

18 NOVEMBER 2024

Aanwezig

Egbert Lachaert, Schepen (voorzitter wn.)
Tim De Keukelaere, Daisy Poriau, Pascal Rousseaux, Isabella Van De Steene, Luc Van Huffel, Schepenen
Bénédicte Buylen, Algemeen directeur

Verontschuldigd

Filip Thienpont, Burgemeester (voorzitter)

Afwezig

Stedenbouw – verlenen omgevingsvergunning verkavelen van gronden aan Wouter Vansteenkiste namens QUERCUS CONSULT BVBA (OMV_2024095053)

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Bevoegdheid

Op basis van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 56 §3, 7° oefent het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheden uit die de wet, het decreet of het uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorbehoudt.

In toepassing van artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen, in werking getreden op 23 februari 2017, worden beslissingen over vergunningsaanvragen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunningsaanvraag gelegen is.

Rechtsgrond

Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen;

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en latere wijzigingen;

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, in het bijzonder de wijziging bij decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarvan de teksten werden gecoördineerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in werking getreden op 1 september 2009, en latere wijzigingen;

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;

Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, en latere wijzigingen;

Het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II) en de indelingslijst gevoegd als bijlage, en latere wijzigingen;

Het besluit van 23 juli 1998 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende natuurbescherming en het natuurlijk milieu, en latere wijzigingen;

Het besluit van 25 april 2014 van de Vlaamse Regering betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;

Het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (VLAREM III) en latere wijzigingen.

Motivering

De aanvraag ingediend door Wouter Vansteenkiste namens QUERCUS CONSULT BVBA, gevestigd in de Heidelbergstraat 33 te 8210 Zedelgem, werd per beveiligde zending verzonden op 9 juli 2024. Deze aanvraag werd op 9 juli 2024 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 augustus 2024.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie OMV_2024095053.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Sint-Annastraat 44 in Merelbeke, kadastraal bekend als: afdeling 4 sectie A nrs. 491Z2, 491G2 en 491B3.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van gronden: het verkavelen in 3 loten en het vellen van bomen.

Aan de nieuw te bouwen woningen worden volgende huisnummers toegekend:

- Lot 1: Augusta Van Den Mergelestraat 8
- Lot 2: Augusta Van den Mergelestraat 15

De aanvraag omvat ook stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken.

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, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 8 november 2024. Het advies luidt als volgt:

"Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het binnengebied tussen de Pontstraat, Sint-Annastraat en de Vredestraat, en sluit aan op de bestaande verkaveling in de Augusta Van Den Mergelestraat in deelgemeente Bottelare.

Het perceel is op vandaag braakliggend. Ook zijn er op het perceel een aantal fruitbomen terug te vinden.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De geplande werken zijn tweeledig van aard. Enerzijds wordt het rooien van 9 bomen beoogd. Anderzijds wordt het verkavelen in 3 loten van het perceel beoogd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, nodig om de verkaveling bouwrijp te maken

De te rooien bomen bevinden zich verspreid over het perceel. Het betreft twee notelaars, een appelboom, een druivelaar en 5 niet verder gespecificeerde bomen.

Het perceel wordt verkaveld in twee loten voor de oprichting van twee open of gekoppelde woningen. De voorschriften van de bestaande verkaveling in de Augusta Van

Den Mergelestraat waarop voorliggende verkaveling aansluit worden grotendeels gevolgd. Verschillen zijn terug te vinden in onder andere de afstand tot de achterste perceelsgrens (min. 10 meter in bestaande verkaveling, min. 8 meter in voorliggende aanvraag), de bouwhoogte van de bijgebouwen (max. 3,50 meter in bestaande verkaveling, kroonlijst van max. 3 meter, nok van max. 5 meter hoogte in voorliggende aanvraag), het aantal parkeerplaatsen (1 parkeerplaats op eigen terrein in bestaande verkaveling, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein in voorliggende aanvraag) en het gabarit (1 bouwlaag en hellend dak in bestaande verkaveling, 1 bouwlaag met hellend dak of 2 bouwlaag afgewerkt met plat dak in huidige aanvraag).

De bouwzones hebben een oppervlakte van ca. 161 m² voor lot 1 en ca. 199 m² voor lot 2. Er worden per entiteit 2 parkeerplaatsen voorzien. De woningen kunnen een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m krijgen onder hellend dak waarbij de nok op maximaal 9,5 meter hoogte komt. Wanneer de woningen worden afgewerkt onder een plat dak dan bedraagt de maximale dakrandhoogte 6,50 meter. De bouwdiepte op de verdieping wordt gelijk gesteld aan deze op de verdieping, waardoor de maximale bouwdiepte 10,91 meter bedraagt. Er wordt een zone voorzien naast de woningen voor de bouw van een autobergplaats, ofwel tegen de perceelsgrens ofwel op 3 meter van de perceelsgrens met het andere lot in de verkaveling. De afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 meter, de voortuinstrook betreft een zone van 5 meter.

Lot B, gelegen achter loten 12 en 13 uit de bestaande verkaveling in de Augusta Van Den Mergelestraat, wordt niet bebouwd. Er wordt beoogd dit lot eventueel bij lot 2 te voegen.

Historiek

Op 10 september 1997 werd een stedenbouwkundige vergunning [1997/0157] voor het afbreken betonplaten + bouwen muur in betonstenen geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 5 november 1997 werd een stedenbouwkundige vergunning [1997/0305] voor het oprichten van een scheidingsmuur in baksteenmetselwerk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Op 26 juli 1993 werd een stedenbouwkundige vergunning [1993/0153] voor regularisatie tuinhuis verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Er werd een voorontwerp [2024133] ingediend voor verkavelen perceel.

Er werd geen bouw misdrijf geregistreerd.

MER-toets

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III van het voormeld besluit onder de rubriek 10. b) stadsontwikkelingsprojecten. Bijgevolg dient er voor de aanvraag een milieueffectscreening te worden opgesteld.

Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier:

Mobiliteit:

Er zal een zeer beperkte toename zijn in het aantal vervoersbewegingen door de kleinschalige verkaveling. Verhoging van aantal woningen van 0 naar 2, waardoor de lokale vervoersbewegingen (voornamelijk wagens/fietsen) licht zal verhogen.

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Bodem:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Water:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Lucht:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Geluid:

Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies zijn als gevolg van werfmachines. De ontwikkelde trillingen door zwaar verkeer en materieel op de werf zullen slechts voelbaar zijn in de direct omgeving van het toestel of materiaal.

De machines waarmee gewerkt zal worden voldoen aan de geldende normen m.b.t. geluidsemissie. Tevens zal er enkel overdag gewerkt worden, binnen de hiervoor wettelijk toegestane tijdstippen.

De effecten van geluid of trillingen zijn van voorbijgaande aard gezien de beperkte duurtijd én de frequentie (enkel overdag). Na het bouwproces worden deze effecten geminimaliseerd.

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Biodiversiteit:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Risico/veiligheid:

Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf.

De bestaande regelgeving zal gerespecteerd worden. De werken vallen tevens onder de verantwoordelijkheid van een veiligheidscoördinator.

Als bestaande regelgeving gerespecteerd wordt, kan dit niet tot aanzienlijke effecten leiden.

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Onroerend erfgoed:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Licht of straling:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Productie van afvalstoffen:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Andere effecten:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Cumulatieve effecten:

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Uit bovenstaande blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Planologische toets

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in woongebieden, waarvoor volgend(e) artikel(s) van het meermaals gewijzigde koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing is.

Artikel 5.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is niet gelegen binnen het plangebied van een algemeen plan van aanleg (APA) en een bijzonder plan van aanleg (BPA).

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen een verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het GRUP bevat geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de site. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft bijgevolg de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met het plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het voormelde gewestplan.

Toetsing gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Merelbeke, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012, is van toepassing op de functie "wonen".

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing.

Toets decretale beoordelingsgronden

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de VCRO kan gesteld worden dat de Augusta Van Den Mergelestraat een voldoende uitgeruste weg is.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

De omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden sluit aan op de bestaande verkaveling te Augusta Van Den Mergelestraat (OMV_2020024325). Het bestaande verkavelingsdossier omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. De gemeenteraad heeft

in zitting op datum van 22 september 2020 een besluit genomen over de zaak van de wegen. Het gedeelte waar de werken worden uitgevoerd zoals beschreven in het bestek/raming alsook in onderstaand advies van de dienst Infrastructuur (team Wegen), maken deel uit van de over te dragen wegenis/openbaar domein. Het naleven van de voorwaarden uit dit besluit wordt dan ook als bijkomende voorwaarde aan de vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

Adviezen

In toepassing van artikel 35 van het besluit van 25 april 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan:

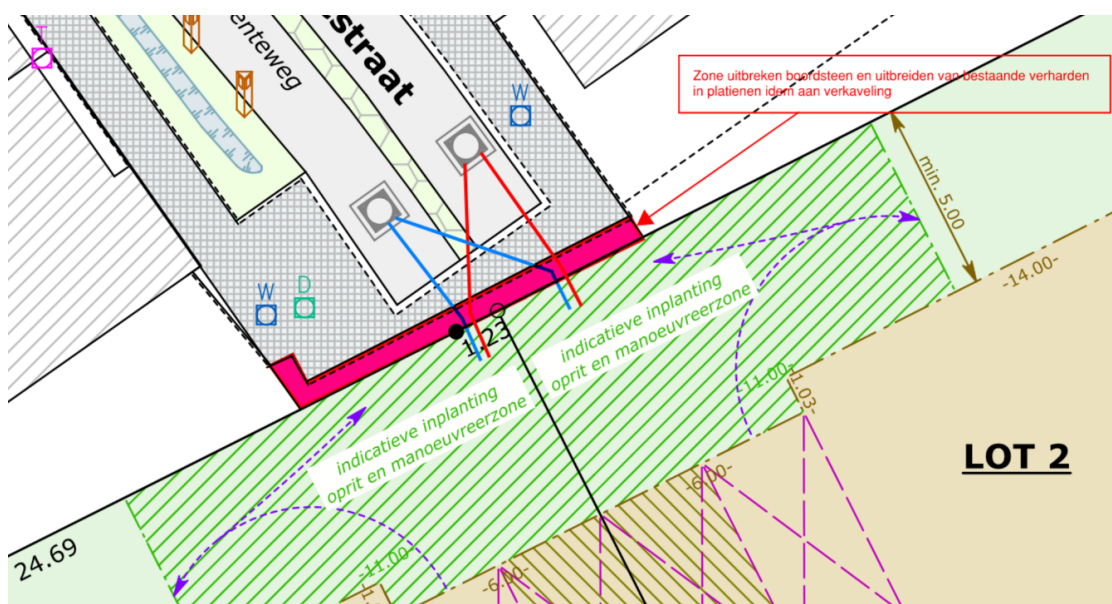
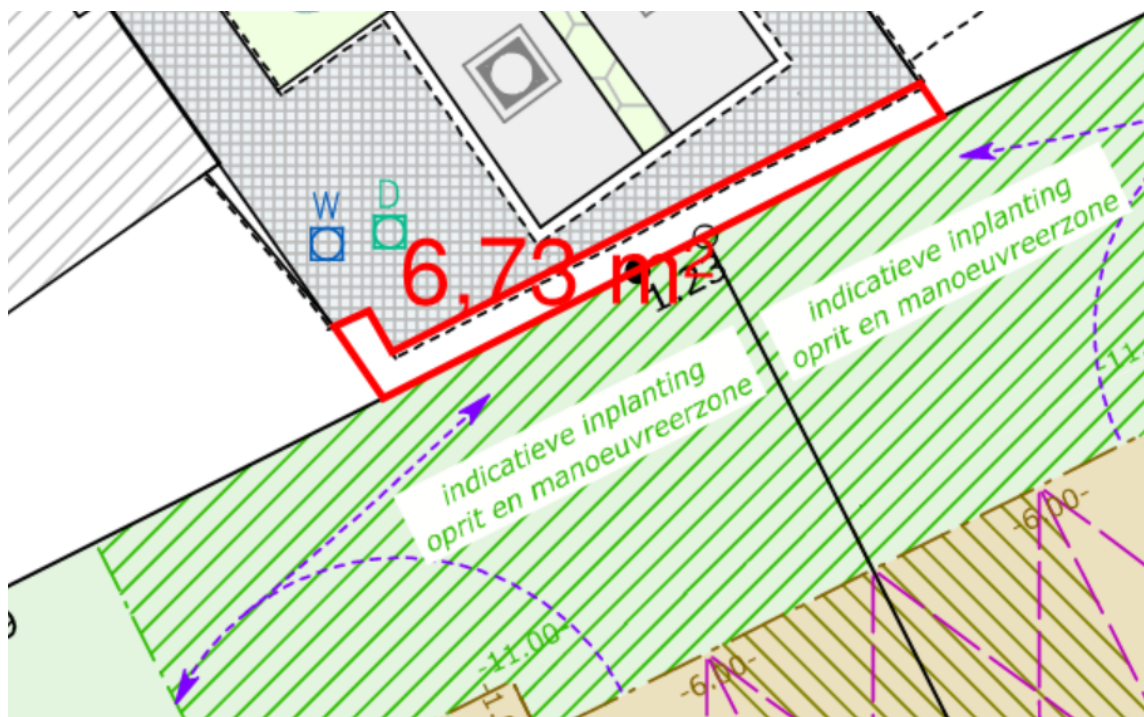
- Farys, die de aanvraag op 18 september 2024 gunstig heeft geadviseerd.
- Fluvius, die de aanvraag op 6 september 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.
- Brandweerzone centrum, die de aanvraag op 22 augustus 2024 gunstig heeft geadviseerd.
- Proximus, die de aanvraag op 9 augustus 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.
- Wyre, die de aanvraag op 6 augustus 2024 gunstig heeft geadviseerd.
- De gemeentelijke dienst Infrastructuur (Mobiliteit), die de aanvraag op 8 augustus 2024 gunstig heeft geadviseerd.
- De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen), die de aanvraag op 20 augustus 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.
- De gemeentelijke dienst Leefmilieu, die de aanvraag op 14 augustus 2024 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.
- De gemeentelijke dienst Omgeving (huisnummering), die de aanvraag op 7 augustus 2024 gunstig heeft geadviseerd.

Infrastructuurtoets

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen) bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Er zijn geen bezwaren betreffende voorliggende aanvraag. De rioleringswerken en werken aan het openbaar domein worden niet uitgevoerd door de gemeentelijke dienst gezien het gedeelte wegenis nog niet is overgedragen aan het lokaal bestuur Merelbeke.

De volgende werken zijn bijgevolg uit te voeren door de aannemer en de verkavelaar van de bestaande verkaveling te Augusta Van Den Mergelestraat (gezien 10-jarige aansprakelijkheid):

- Opbraak deel rijweg en maken van wachtaansluitingen met controleputjes 2*RWA en 2*DWA vanaf eind inspectieputten tot aan nieuwe percelen. Nadien terug herstel rijweg conform verkavelingsvoorschriften van de aangelegde rijweg.
- Aanpassen, uitbreiden van voetpad in gezaagde kassei vanaf einde voetpad verkaveling tot perceelsgrens (zie schets hieronder) 6.73m²



De werken worden beschreven in een bestek/raming die door de verkavelaar is aangeleverd in het dossier. De realisatie van deze werken dient in hoofde van de verkavelaar aan het gemeentebestuur te worden gegarandeerd door het stellen van een bankgarantie ten bedrage van **10.363,05 euro**.

Watertoets

Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige of mogelijks overstromingsgevoelige zone, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag voorziet niet rechtstreeks in een toename van het dakoppervlak of verharding en valt bijgevolg niet onder toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening. Een uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woningen op basis van deze verkaveling zal worden getoetst aan de bepalingen van het besluit aangehaald als de Hemelwaterverordening 2023 in werking getreden op 2 oktober 2023 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Mobiliteitstoets

De mobiliteitseffecten; of de huidige verkeersinfrastructuren de nieuw georiënteerde verkeersstromen kunnen opvangen en of het voorziene aantal parkeerplaatsen volstaat werden gecontroleerd door de gemeentelijke dienst Infrastructuur (Mobiliteit). Het advies van de gemeentelijke dienst Infrastructuur (Mobiliteit) is gunstig.

Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing.

Natuurtoets

De gemeentelijke dienst Leefmilieu bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies van de gemeentelijke dienst Leefmilieu stelt het volgende:

"Betreft het kappen van 9 fruitbomen, waarvan 2 hoogstammige notenbomen gelegen in woongebied vanwege bouwrijp maken kavels. De bomen staan niet op de inventaris van houtig erfgoed.

Hiermee kan akkoord gegaan worden, mits onderstaande voorwaarden:

- ***Heraanplant van minstens 2 hoogstammige inheemse bomen in eerstvolgende plantseizoen na de kapping op dezelfde percelen.***
- ***Het vellen mag niet gebeuren tussen 15 maart en 30 juni omwille van het broedseizoen***

Met volgende besluiten moet rekening worden gehouden:

- *Besluit van de gemeenteraad van 24 januari 2017 tot goedkeuren van het **Klimaatplan** en ondertekenen van het Burgemeestersconvenant met als doelstelling een CO²-reductie van 40% tegen 2030 (in vergelijking met 2011)*
- *Besluit van de gemeenteraad van 25 september 2018 tot goedkeuren van het **Adaptatieplan** in het kader van het Burgemeestersconvenant*

Het klimaatplan en adaptatieplan stellen dat bomen, bossen en groen CO² opslaan en op die manier bijdragen tot een verminderde CO²-uitstoot naar het klimaat.

Het heraanplanten van bomen bij een toegestane velling geeft uitvoering aan de klimaatplanactie van het klimaatplan 'stimuleren van meer groen, bomen en bossen'.

Het heraanplanten van bomen bij een toegestane velling geeft uitvoering aan volgende maatregelen van het adaptatieplan:

- *maatregel 47: bestaande groenblauwe netwerken versterken*
- *maatregel 57: inwoners ondersteunen en stimuleren tot het klimaatbestendig inrichten van de tuin.*

De gemeente Merelbeke zal in de toekomst geconfronteerd worden met een stijgende jaargemiddelde temperatuur en ook het aantal extreem warme dagen zal toenemen. In een klimaatbestendige gemeente dienen de gevolgen van hitte te worden meegenomen in ieder ontwerp. Een hittebestendige inrichting grijpt in op de buitenruimte, de leefbaarheid en het comfort van een gemeente. Onderzoek laat zien dat vooral schaduw effectief is om de gevoelstemperatuur te verlagen.

Uit metingen blijkt dat schaduw alleen al een verlaging van de gevoelstemperatuur van 12 tot 22°C geeft. Het creëren van schaduwrijke plekken is dus een effectieve ruimtelijke adaptatiemaatregel tegen hittestress. Bomen zijn hiervoor ideaal, aangezien ze ook nog andere functies hebben op vlak van klimaatadaptatie en –mitigatie en bv. kansen bieden voor waterberging en infiltratie. Naast het indirecte effect van schaduw wordt de lucht ook actief gekoeld door bomen ten gevolge van verdamping. De gemeente wil de hittestress aanpakken door het bestaande groen te behouden en extra groen te realiseren.”

Deze voorwaarden kunnen als bijkomende voorwaarde aan de vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

Landbouwtoets

Niet van toepassing.

Veiligheidstoets

Het project werd door de Brandweerzone Centrum getoetst aan de brandveiligheid. Het advies van de Brandweerzone Centrum is gunstig.

Energietoets

Niet van toepassing.

Logiestoets

Niet van toepassing.

Toets toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Toets bescheiden wonen

Niet van toepassing.

Toets sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag valt niet onder toepassing van artikel 13 van het besluit van 25 april 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 17 augustus 2024 tot 15 september 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 15 bezwaarschriften ontvangen.

Evaluatie bezwaren

Het ingediende bezwaarschriften hebben betrekking op:

1. de geluidsoverlast, trillingen, stof en verkeersoverlast die de bouwwerken met zich zullen meebrengen, alsook de veiligheid van de spelende kinderen tijdens de bouwwerken;
2. het verlies van groen, biodiversiteit en groene uitzicht;
3. het verminderen van de privacy en het toenemen van de inkijk op de percelen door het bouwen van de twee woningen en het rooien van de bomen;
4. niet correct weergeven van de perceelsgrenzen en afsluitingen/hagen;
5. mogelijks meer ongedierte en geuroverlast door lot B;
6. de bouwhoogte van de hoofd- en bijgebouwen;

7. de materialisatie van de verhardingen, zijnde waterdoorlatende verharding;
8. het type, de materialisatie van de afsluiting;
9. de bouwstijl en typologie die voorgeschreven wordt in de verkavelingsvoorschriften;
10. de toelating van nevenbestemmingen;
11. inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen;
12. niet-conforme hoogteverschillen op het plan en afwezig zijn van waterbeheerplan;
13. verplichte sanering bodem
14. aantal parkeerplaatsen

1. Geluidsoverlast, trillingen, stof en veiligheid kinderen tijdens bouwwerken.

De bezwaarindieners stellen dat er geluidsoverlast zal zijn tijdens de werken alsook trillingen en stof zal vrijkomen. Er wordt tevens gesteld dat er door de werken mobiliteitsproblemen zullen ontstaan en dat er niet meer geparkeerd zal kunnen worden op eigen of openbaar domein. Ook uiten de bezwaarindieners hun bezorgdheid over de veiligheid van de kinderen die in de doodlopende straat spelen.

Evaluatie bezwaar:

Dit betreffen tijdelijke en burgerrechtelijke zaken. Bovendien werd door de verkavelaar een project-m.e.r-screening toegevoegd aan het dossier die deze zaken behandelt. Hieruit blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

2. Het verlies van groen, biodiversiteit en groene uitzicht

Een aantal bezwaarindieners kaarten het verlies van het groene uitzicht, de biodiversiteit en groen aan wanneer de 9 bomen gerooid zullen worden zoals voorzien in de aanvraag. Er wordt geopperd om een heraanplant te voorzien van minstens 9 bomen. Eén bezwaarindieners oppert het behoud van de notelaar die groeit waar de perceelsgrens is getekend op het verkavelingsplan en 'niet in de weg zit voor de geplande bouwwerken'.

Evaluatie bezwaar:

Het klopt dat er een aantal bomen gerooid zullen worden. Het groene uitzicht zal hierdoor dan ook in die mate weggenomen worden. Echter betreffen de percelen woongebied en zijn de te rooien bomen niet vastgesteld als houtig erfgoed. Omtrent het rooien van de bomen leverde de dienst Leefmilieu een voorwaardelijk gunstig advies af.

Het aantal te rooien bomen dient, conform het advies van de dienst Leefmilieu gecompenseerd te worden. Gezien het 9 fruitbomen betreft, waarvan 2 hoogstammige notenbomen, stelt de dienst leefmilieu als voorwaarde dat er minstens 2 hoogstammige inheemse bomen aangeplant dienen te worden in eerstvolgende plantseizoen na de kapping op dezelfde percelen ter compensatie van het rooien van de bomen.

3. Privacy en inkijk

De bezwaarindieners stellen dat door het rooien van de bomen op het te verkavelen perceel de groenbuffer zal verdwijnen en er bijgevolg meer inkijk en verlies aan privacy zal zijn.

Evaluatie bezwaar:

Zoals gesteld in punt 2. zal er een compensatie zijn voor de te rooien hoogstambomen. Het verlies aan privacy en inkijk is geen stedenbouwkundig aspect waardoor ons bestuur hieromtrent geen standpunt kan innemen.

4. Niet correct weergegeven van de perceelsgrenzen en afsluitingen/hagen

Twee bezwaarindieners geven aan dat de perceelsgrenzen niet correct zijn aangeduid op het plan

Evaluatie bezwaar:

Perceelsgrenzen dienen vastgesteld te worden door een beëdigd landmeter. Dit betreft dan ook een burgerrechtelijke kwestie waardoor ons bestuur hierover geen uitspraken doet.

5. Ongedierte

Een bezwaarindiener stelt dat het braakliggend terrein in de verkaveling gekend als lot B mogelijks ongedierte zal aantrekken en geurhinder en overlast zal veroorzaken als deze wordt gebruikt voor het houden van kleine vee en/of pluimvee.

Evaluatie bezwaar:

Het lot kan gebruikt worden voor het houden van pluimvee of klein vee. Op vandaag kan niet vooruit gelopen worden op de effectieve invulling van het lot B alsook betreft overlast een burgerrechtelijke kwestie waardoor ons bestuur hierover geen standpunt inneemt.

6. De bouwhoogte van de hoofd- en bijgebouwen

Een aantal bezwaarindieners stellen dat de in de voorliggende verkavelingsaanvraag aangevraagde nok- en kroonlijsthoogte afwijken van deze in de bestaande verkaveling waarop aangesloten wordt. Het is voor de bezwaarindieners dan ook wenselijk om deze hoogtes aan te houden.

Evaluatie bezwaar:

In de bestaande verkavelingsvoorschriften voor de reeds bebouwde loten in de Augusta Van Den Mergelestraat staat te lezen dat 'de nokhoogte is beperkt tot 6 meter boven de gekozen kroonlijsthoogte. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50 meter'. In de voorliggende verkavelingsaanvraag en zijn voorschriften worden dezelfde hoogtes voorzien voor de hoofdgebouwen opgericht met 1 bouwlaag en hellend dak. In die zin zal de nokhoogte dus maximaal 9,50 meter bedragen, zoals ook het geval is voor de woningen in de bestaande verkaveling. Voor woningen afgewerkt met platte daken wordt de maximale dakrandhoogte vastgelegd op 6,5 meter, wat eveneens in overeenstemming is met woningen, opgebouwd volgens hetzelfde gabarit in de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft de hoogte van de bijgebouwen kan het bezwaar worden bijgetreden. In de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van de woningen waarop wordt aangesloten werd hierover een voorwaarde opgenomen in de vergunning. De hoogte van de bijgebouwen werd hierbij teruggebracht naar 3,50 meter. Ook in deze verkaveling dient de bouwhoogte van de bijgebouwen beperkt te worden zodat deze inpasbaar zijn in hun omgeving. Er wordt dan ook als voorwaarde bij de vergunning opgelegd dat de hoogte moet beperkt worden tot 3,50 meter, zoals ook het vrijstellingsbesluit voor stedenbouwkundige handelingen het voorschrijft.

7. De materialisatie en aandeel aan verhardingen

Enkele bezwaarindieners stellen zich vragen bij de materialisatie en het aandeel van de verhardingen in de voorliggende verkavelingsvoorschriften. Hierin staat te lezen dat 'minimaal 2/3 van de achtertuin dient ingericht te worden als tuin'.

Als materialisatie staat bij de voorschriften betreffende de voortuinstrook te lezen dat 'enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden met waterdoorlatende materialen of indien gebruik van waterdichte vlakken afgeleid naar niet-verharde delen op eigen terrein gelegen.'. Onder het voorschrift "4.3. verhardingen" staat te lezen dat "waterdichte vlakken zijn voor de terrassen en de paden langs de woning toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alle andere verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg". De bezwaarindieners opperen enkel het gebruik van waterdoorlaatbare verhardingen en een strikte afbakening van de toelaatbare verharding in de zij- en achtertuin.

Evaluatie bezwaar:

De niet-waterdoorlatende verharding dient, zoals beschreven in de voorschriften van de verkaveling, af te wateren in een omliggende groenzone waardoor deze eveneens infiltreren op eigen terrein, zoals dat ook gebeurt bij waterdoorlatende verhardingen.

De verhardingen in zij- en achtertuin kunnen volgens het vrijstellingsbesluit aangelegd worden in zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verhardingen voor 80 m², en onder specifieke voorwaarden. Het is dan ook niet opportuun om strengere voorschriften op te leggen dan deze uit het vrijstellingsbesluit. Bovendien hebben de percelen een voldoende grote oppervlakte om te kunnen stellen dat zelfs bij de aanleg van 80 m² verhardingen het groene karakter van de tuinzone zal overheersen.

Indien voornoemde oppervlakte wordt overschreden en/of er niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit het vrijstellingsbesluit dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd waarbij een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en hemelwaterverordening 2023 zal gebeuren.

8. Het type, de materialisatie van de afsluiting

In de verkavelingsvoorschriften worden in de voorschriften een reeks mogelijke materialen en types van afsluitingen opgenomen, zo stellen de bezwaarindieners. Eén van de opties betreft het aanplanten van een levend groene haag op de perceelsgrens, echter zijn er nog andere mogelijkheden zoals een gemetste tuinmuur. De indieners opperen dan ook in het voorschrift enkel een levend groene haag op de perceelsgrens toe te staan.

Evaluatie bezwaar:

Het voorschrift betreffende de afsluiting is terug te vinden in de bestaande verkaveling waarop deze verkaveling aansluit. In het voorschrift wordt een overwegend groene haag voorzien aangezien enkel op de perceelsgrens, in het verlengde van de gemene muur, een gemetste tuinmuur is toegestaan over een diepte van 3 meter achter de toegelaten bouwdiepte. De afsluitingen zullen bijgevolg voor het grootste deel bestaan een levend groene haag. Gezien voorgaande zaken is het niet opportuun de aanplant van levend groene hagen als perceelsafsluitingen te verplichten in de nieuwe verkaveling.

9. De bouwstijl en typologie

De bezwaarindieners maken gewag van een afwijkende bouwstijl, typologie en dakvorm ten opzicht van de bestaande verkaveling waarop wordt aangesloten. In de bestaande verkaveling zijn enkel woningen terug te vinden, opgebouwd uit één bouwlaag met hellend dak. In voorliggende verkavelingsvoorschriften staat beschreven dat het gabarit van de op te bouwen woningen maximaal 2 bouwlagen voor een woning met plat dak, maximaal 1 bouwlaag voor woningen met overwegend hellend dak betreft.

Evaluatie bezwaar:

Het profiel van de te bouwen woningen volgt de voorschriften uit de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening. Bovendien zijn er in de onmiddellijke omgeving nog woningen terug te vinden die opgebouwd zijn volgens dezelfde typologie, met plat dak en volgens dezelfde stijl. De beoogde dakvorm, typologie en bouwstijl passen zich dus in in de onmiddellijke omgeving. Beide loten dienen echter wel opgebouwd te worden volgens het zelfde gabarit, bouwprofiel en inplanting. Deze worden bepaald door de eerste bouwer. Dit wordt opgelegd als voorwaarde bij de vergunning.

10. Nevenbestemmingen

De bezwaarindieners geven aan dat het toestaan van nevenbestemmingen in de woningen zal zorgen voor extra verkeer en de rust en veiligheid in de buurt zal verstoren.

Evaluatie bezwaar:

Het voorschrift betreffende het mogelijk maken om een nevenbestemming te creëren over een oppervlakte van 30% van de brutovloeroppervlakte is eveneens terug te vinden in de bestaande verkaveling waarop deze verkaveling aansluit. De voorschriften bieden een mogelijkheid, echter is er geen zekerheid dat er effectief een nevenbestemming wordt ingericht in het hoofdgebouw. Gezien voorgaande zaken is het niet opportuun dit niet toe te laten in de nieuwe verkaveling.

11. Inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen

Een aantal bezwaarindieners geeft aan dat de woningen te dicht ingeplant staan ten opzichte van de perceelsgrenzen waardoor ook het bouwvolume te groot wordt voor de landelijke omgeving. Ze geven daarbij aan dat in de bestaande verkaveling voor de Augusta Van Den Mergelstraat een achtertuinzone met een diepte van minimaal 10 meter diende aangehouden te worden. In voorliggende aanvraag betreft dit een zone van 8 meter.

Evaluatie bezwaar:

De woningen in de bestaande verkaveling waarop wordt aangesloten zijn ingeplant op minimaal 10 meter van de percelen langs de Sint-Annastraat, Molenhoekstraat en Vredestraat. Deze inplanting werd vooropgesteld omwille van de privacy en goede ruimtelijke ordening binnen de verkaveling. Het is dan ook opportuun om dit zo door te trekken in de huidige verkaveling en als voorwaarde op te leggen in de vergunning.

12. Hoogteverschillen en waterbeheerplan

Een aantal bezwaarindieners maken melding van niet-conforme hoogteverschillen. Er wordt hierbij gedoeld op het ontbreken van gedetailleerde terreinprofielen en hoogte-informatie. De indieners stellen dat het zonder deze informatie niet te beoordelen is wat de gevolgen van deze hoogteverschillen zijn en welke impact ze hebben op vlak van water.

Evaluatie bezwaar:

De betrokken percelen zijn niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige of mogelijks overstromingsgevoelige zone, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Een uitgebreid en grondig waterbeheer is in deze fase dan ook overbodig. Eventuele maatregelen om deze hoogteverschillen te overkomen, bijvoorbeeld onder de vorm van de plaatsing van keerwanden, zullen moeten aangevraagd worden bij de aanvraag voor het bouwen van de woningen of in een afzonderlijke aanvraag.

13. Bodemsanering

Verscheidene bezwaarindieners geven te kennen dat, gezien de voorliggende verkaveling aansluit op perceel 474/E waarvoor de OVAM een rapport heeft goedgekeurd betreffende historische bodemverontreiniging met minerale olie, volgens het voorzorgsprincipe ook in de voorliggende verkavelingsaanvraag een grondige bodemsanering moet plaatsvinden. Dit omdat de aanwezigheid van verontreiniging op het aangrenzende perceel een risico vormt voor de veiligheid en leefbaarheid van het te verkavelen perceel.

Evaluatie bezwaar:

Het perceel waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft betreft geen risicoground. Alvorens de effectieve bodemsanering uit te voeren is er een

onderzoek gebeurd naar hoever de vervuiling zich heeft uitgebreid. De effectieve sanering is geschied waarna de OVAM op 4 juli 2024 een eindrapport heeft uitgebracht waarin wordt gesteld dat de vervuiling voldoende is aangepakt. Het is dan ook overbodig om een bodemsanering uit te voeren op het perceel gezien deze niet werd opgenomen als risicoground en gezien de resultaten van het voornoemde onderzoek.

14. Parkeerplaatsen

De bezwaarindieners geven aan dat er op vandaag heel wat parkeerdruk is in de Augusta Van Den Mergelestraat en omliggende straten. Hierom wordt door de bezwaarindieners geopperd om 2 parkeerplaatsen te voorzien in plaats van de verplichte 1 parkeerplaats.

Evaluatie bezwaar:

In de voorliggende aanvraag is in de voorschriften opgenomen dat er 'per lot minimum één autobergplaats op eigen terrein verplicht is, alsook één parkeerplaats'. Er zullen dus twee parkeerplaatsen worden ingericht.

Bovenstaande bezwaren uit de ingediende bezwaarschriften zijn gedeeltelijk ongegrond, alsook zijn sommige bezwaren burgerrechtelijk waardoor hier geen rekening mee gehouden zal worden bij de beoordeling van de aanvraag. De bezwaren omtrent de afstanden van de perceelsgrenzen en bouwhoogte van de bijgebouwen zijn evenwel gegrond waardoor hieromtrent voorwaarden worden opgelegd in de vergunning.

Goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een perceel ten behoeve van de oprichting van twee halfopen/open woningen. Hierbij worden 9 fruitbomen gerooid. De voorschriften zijn grotendeels opgesteld naar analogie van de bestande verkaveling waarop wordt aangesloten. De aanvraag doorstaat de hierboven vermelde planologische toets. De bezwaarschriften werden behandeld onder de rubriek "Openbaar onderzoek" en ongegrond bevonden, met uitzondering van het bezwaar omtrent de bouwhoogte van bijgebouwen en de intekening van de bouwzone. De adviezen van alle verplicht te verlenen instanties zijn gunstig, al dan niet onder voorwaarden. Het naleven van deze voorwaarden kunnen als bijkomende voorwaarden aan de vergunningsbeslissing worden gekoppeld.

De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar en in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Ze schaadt geen visueel-vormelijke elementen en heeft geen negatieve mobiliteitsimpact. De aanvraag beïnvloedt voorts geen cultuurhistorische aspecten en brengt evenmin de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen in het gedrang.

Onder de voormelde overwegingen én mits naleving van de voormelde specifieke voorwaarden brengt de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen en, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, eveneens in overeenstemming kan gebracht worden met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De omgevingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

1. De voorwaarden uit de adviezen van de dienst Infrastructuur (team Wegen), Proximus en Fluvius dienen stipt nageleefd te worden;

2. Er dient een heraanplant van minstens 2 hoogstammige inheemse bomen te geschieden in eerstvolgende plantseizoen na de kapping op dezelfde percelen. Het rooien van de bomen mag niet gebeuren tussen 15 maart en 30 juni omwille van het broedseizoen, dit conform het advies van de dienst Leefmilieu;
3. De bouwhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3,50 meter;
4. Voor loten 1 en 2 wordt de bouwzone ten opzichte van de percelen in de Vredestraat en Sint-Annastraat op minimaal 10 meter geplaatst in plaats van 8 meter.
5. De eerste bouwer bepaalt het gabarit, het bouwprofiel en de inplanting van de te bouwen woning op het andere lot."

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen met uitzondering van de beoordeling van de verkavelingsvoorschriften betreffende het gabarit van de te bouwen woningen.

Het college van burgemeester en schepenen is ter zake van oordeel dat "de voorliggende voorschriften aangaande het gabarit van de te bouwen woningen de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet volledig doorstaat. Het oprichten van een woning met twee bouwlagen werd in de oorspronkelijke verkaveling niet toegestaan om de leefbaarheid in de omgeving te waarborgen. Er werd in de oorspronkelijke verkaveling dan ook een gabarit toegestaan van uitsluitend één bouwlaag met hellend dak. Naar analogie van de voorschriften uit deze oorspronkelijke verkaveling wordt het gabarit van de te bouwen woningen in deze verkaveling bepaald op één bouwlaag met hellend dak. "

Na beraadslaging,

6. BESLUIT:

Artikel 1. De aanvraag met omgevingsreferentie OMV_2024095053 te vergunnen.

Artikel 2. De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden en/of lasten**:

1°. De voorwaarden uit de adviezen van de dienst Infrastructuur (team Wegen), Proximus en Fluvius dienen strikt nageleefd te worden.

2°. Er dient een heraanplant van minstens 2 hoogstammige inheemse bomen te geschieden in eerstvolgende plantseizoen na de kapping op dezelfde percelen. Het rooien van de bomen mag niet gebeuren tussen 15 maart en 30 juni omwille van het broedseizoen, dit conform het advies van de dienst Leefmilieu.

3°. Voor loten 1 en 2 wordt de bouwzone ten opzichte van de percelen in de Vredestraat en Sint-Annastraat op minimaal 10 meter geplaatst in plaats van 8 meter.

4°. De eerste bouwer bepaalt het gabarit, het bouwprofiel en de inplanting van de te bouwen woning op het andere lot.

5°. Het gabarit van de te bouwen woningen betreft uitsluitend één bouwlaag met zadeldak.

6°. De voorwaarden uit de volgende aangehechte adviezen zijn strikt na te leven:

a) De voorwaarden gesteld in het advies van de Proximus van 9 augustus 2024 worden strikt nageleefd;

- b) De voorwaarden gesteld in het advies van de Fluvius van 6 september 2024 worden stipt nageleefd;
- c) De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Leefmilieu van 14 augustus 2024 worden stipt nageleefd;
- d) De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Infrastructuur van 20 augustus 2024 worden stipt nageleefd.

7°. Het machtigingsattest tot verkoop van de loten uit de verkaveling zal pas worden afgeleverd nadat de financiële voorwaarden uit de aangehechte adviezen en of de nodige borgen/garanties zijn gesteld aan het gemeentebestuur.

8°. De werken zoals beschreven in het advies van de dienst Infrastructuur (team Wegen) en beschreven in de kostenraming en infrastructuurplan, dienen uitgevoerd te worden door de aannemer en verkavelaar van de bestaande verkaveling te Augusta Van Den Mergelestraat.

De realisatie van deze werken dient in hoofde van de verkavelaar aan het gemeentebestuur te worden gegarandeerd door het stellen van een bankgarantie ten bedrage van **10.363,05 euro**.

De bankgarantie zal worden vrijgegeven van zodra de definitieve oplevering van dit gedeelte van het openbaar domein is geschied.

9°. Kosteloze grondafstand: De weg (met zijn uitrusting en riolering) en groenzones afgebeeld in blauwe kleur op het bij de aanvraag voor het bijstellen en uitbreiden van de verkaveling in de Augusta Van Den Mergelestraat, verleend onder voorwaarden door het College van Burgemeester en Schepenen op de zitting van 19 oktober 2020 (OMV_2020024325) gevoegde plan 'BottelareStAnna_Grondafstand_Rooilijnenplan' zal uiterlijk één jaar na de definitieve aanvaarding van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de gemeente worden afgestaan. De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven,...) zijn ten laste van de houder van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen zodat de ontwerpakte goedgekeurd kan worden door de gemeenteraad.

erval 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 verhuuring 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;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
7. 5° ...;
8. 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
9. 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
10. 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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.

12. **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.

13.

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

- 15. 1° de beroepsindieners;
- 16. 2° de vergunningsaanvrager;
- 17. 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 18. 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:
 - a) 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,

In opdracht,

Bénédicte Buylen
Algemeen directeur

Egbert Lachaert
Voorzitter wn.

Voor eensluidend afschrift,
21 november 2024,

