

07 SEPTEMBER 2020

Aanwezig

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

Verontschuldigd

Filip Thienpont, Burgemeester (voorzitter)

Afwezig

Kristof De Bel, Algemeen directeur wn.

**Stedenbouw – verlenen omgevingsvergunning verkavelen van gronden aan
Katrien Schollaert namens Guido De Corte & Roger De Corte (OMV 2020016804)**

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

Decreet van 24 januari 1984, en latere wijzigingen, houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer

Bosdecreet van 13 juni 1990, en latere wijzigingen

Decreet van 5 april 1995, en latere wijzigingen, houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)

Decreet van 21 oktober 1997, en latere wijzigingen, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

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

Decreet van 4 april 2003, en latere wijzigingen, betreffende de oppervlaktedelfstoffen

Decreet van 18 juli 2003, en latere wijzigingen, Integraal Waterbeleid

Decreet van 27 oktober 2006, en latere wijzigingen, betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Decreet van 22 december 2006, en latere wijzigingen, houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen

Decreet van 13 maart 2009 woonzorgdecreet

Decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid

Decreet van 8 mei 2009, en latere wijzigingen, betreffende de diepe ondergrond

Decreet van 23 december 2011, en latere wijzigingen, betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen

Decreet van 8 februari 2013, en latere wijzigingen, houdende duurzaam gebruik van pesticiden in het Vlaamse Gewest

Decreet van 12 juli 2013, en latere wijzigingen, betreffende het onroerend erfgoed

Decreet van 28 maart 2014, en latere wijzigingen, betreffende de landinrichting

Decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de omgevingsvergunning

Decreet van 25 april 2014, en latere wijzigingen, betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning

Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies

Decreet van 15 juli 2016, en latere wijzigingen, betreffende het integraal Handelsvestigingsbeleid

Decreet van 9 december 2016, en latere wijzigingen, houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft

Decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft

Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

Decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

Koninklijk Besluit van 14 september 1977, en latere wijzigingen, houdende vaststelling van het Gewestplan "Gentse en Kanaalzone"

Besluit van 27 juni 1984 van de Vlaamse Regering houdende maatregelen inzake natuurbehoud op de bermen beheerd door publiekrechtelijke rechtspersonen

Besluit van 1 juni 1995, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II)

Besluit van 26 juni 1996 van de Vlaamse Regering tot wijziging van de termijn voor rooiing van houtachtige gewassen of spontane bebossing in het agrarisch gebied, in afwijking van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw, zoals bedoeld in artikel 87 van het Bosdecreet

Besluit van 29 april 1997 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

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

Besluit van 14 april 2000, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen

Besluit van 28 april 2000, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot bepaling van de categorieën van bedrijven waarvoor en de gebieden waarbinnen artikel 5.6.7, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet kan worden toegepast

Besluit van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Besluit van 28 juni 2002, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van Titel IV, hoofdstuk II en Titel V, hoofdstuk IV van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018

Besluit van 25 mei 2003, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot bepaling van de [... (geschr. BVR 29 mei 2009, art. 1)] handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect

Besluit van 21 november 2003, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid

Besluit van 28 november 2003, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot vaststelling van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Besluit van 26 maart 2004, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende regels tot uitvoering van het oppervlaktedelfstoffendecreet

Besluit van 10 december 2004, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage

Besluit van 9 september 2005, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering betreffende de geografische indeling van watersystemen en de organisatie van het integraal waterbeleid in uitvoering van Titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018

Besluit van 8 juli 2005 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

Besluit van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de [adviesinstanties (verv. BVR 12 december 2014, art. 1, I: 22 januari 2015)] en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

Besluit van 17 november 2006, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting

Besluit van 26 januari 2007 van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage

Besluit van 14 december 2007 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Besluit van 12 december 2008, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid

Besluit van 3 april 2009 van de Vlaamse Regering betreffende de aanwijzing van speciale beschermingszones en de vaststelling van instandhoudingsdoelstellingen

Besluit van 15 mei 2009, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer

Besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Besluit van 5 juni 2009, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende de aankoop na weigering van stabiliteitswerken in toepassing van artikel 4.4.2, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Besluit van 20 november 2009 van de Vlaamse Regering houdende bekrachtiging van het reglement van orde van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Besluit van 19 maart 2010, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige inlichtingen

Besluit van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Besluit van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is

Besluit van 23 juli 2010, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de gewestelijke instandhoudingsdoelstellingen voor Europees te beschermen soorten en habitats

Besluit van 15 juli 2011 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 8 mei 2009 betreffende de diepe ondergrond en tot wijziging van diverse besluiten

Besluit van 13 juli 2012 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Besluit van 19 april 2013, en latere wijzigingen, houdende de organisatie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Besluit van 5 juli 2013 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Besluit van 21 februari 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie

Besluit van 4 april 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende de digitalisering van het ruimtelijke vergunningenbeleid

Besluit van 9 mei 2014 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van hoofdstuk I Iter van de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging

Besluit van 16 mei 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties

Besluit van 16 mei 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

Besluit van 6 juni 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting

Besluit van 20 juni 2014 van de Vlaamse Regering tot regeling van het Vlaams Natura 2000-programma, de managementplannen Natura 2000, de zoekzones en de actiegebieden voor de specifieke instandhoudingsdoelstellingen voor Europees te beschermen soorten en habitats

Besluit van 12 december 2014, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende complexe projecten

Besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Besluit van 10 juli 2015 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een code van goede natuurpraktijk voor het beheer van waterlopen als vermeld in artikel 14, §2, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Besluit van 27 november 2015, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen

Besluit van 18 december 2015 van de Vlaamse Regering over goedkeuren stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 voor Schelde en Maas

Besluit van 28 oktober 2016, en latere wijzigingen, houdende uitvoering van het Mestdecreet van 22 december 2006

Besluit van 17 februari 2017 van de Vlaamse Regering betreffende nadere regels voor de milieueffectrapportage over projecten en voor de omgevingsveiligheidsrapportage

Besluit van 21 april 2017, en latere wijzigingen, van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, wat betreft de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges voert dit decreet verder uit

Besluit van 9 juni 2017 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Besluit van 14 juli 2017 van de Vlaamse Regering betreffende de natuurbeheerplannen en de erkenning van natuureservaten

Besluit van 9 februari 2018 van de Vlaamse Regering betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten (citeeropschrift: "Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018")

Besluit van 20 maart 2020 van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, zoals vermeld in het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid

Besluit van 24 maart 2020 van de Vlaamse regering tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning

Besluit van 27 maart 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de proceduretermijnen die gelden voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Handhavingscollege

Ministerieel besluit van 20 juni 2013 houdende vaststelling van het feit dat de gemeente Merelbeke voldoet aan de vijf voorwaarden van artikel 7.2.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ministerieel besluit van 13 juli 2015 houdende vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven

Besluit van 23 augustus 2012 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen houdende goedkeuring van de stedenbouwkundige verordening van Merelbeke

Besluit van 26 juni 2012 van de gemeenteraad houdende vaststellen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Merelbeke

Besluit van 25 juni 2013 van de gemeenteraad houdende het vestigen van een retributie op de rioolaansluiting en het vaststellen van een retributiereglement, wijzigen beslissing van 18 december 2007

Besluit van 22 september 2015 van de gemeenteraad tot vaststellen algemene politieverordening (APV)

Besluit van 28 november 2017 van de gemeenteraad houdende vaststellen reglement richtlijnen keuring privéwaterafvoer

Besluit van 27 november 2018 van de gemeenteraad tot aanwijzing van de omgevingsambtenaren

Besluit van 17 december 2019 van de gemeenteraad houdende het vaststellen van een belastingreglement op de aanvraag en/of de afgifte van administratieve stukken; wijzigen beslissing van 25 september 2018

Besluit van 17 december 2019 van de gemeenteraad houdende het vestigen van een retributie op het leveren van technische prestaties ten behoeve van derden

Besluit van 30 januari 2017 van het college van burgemeester en schepenen tot aanwijzen van de vertegenwoordigers van de gemeente in de provinciale omgevingsvergunningscommissie

Motivering

De aanvraag ingediend door mevrouw Katrien Schollaert, wonende in de 's Hondshuffel 14 te 9520 Sint-Lievens-Houtem, namens de heren Guido De Corte, wonende in de Burg. De Guchteneerelaan 33 te 9820 Merelbeke én Roger De Corte, wonende in de Burg. De Guchteneerelaan 9 te 9820 Merelbeke, werd per beveiligde zending verzonden op 21 februari 2020. Deze aanvraag werd op 21 februari 2020 ontvangen.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 16 maart 2020.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie OMV_2020016804.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Cliviastraat 5 in Merelbeke, kadastraal bekend onder tweede afdeling sectie B nummers 797/H2-R2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen in 3 loten voor de oprichting van eengezinswoningen (twee voor halfopen bebouwing en één voor open bebouwing in tweede bouwzone), het slopen van een bestaande garage en het vellen van één boom.

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), het decreet houdende de gemeentewegen en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 2 september 2020. Het advies luidt als volgt:

"Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De te verkavelen percelen zijn gelegen op de wijk "Kwenenbos", buiten het eigenlijke centrum van de gemeente en buiten de afbakeningslijn van het "Grootstedelijk gebied Gent".

De voorgrond van de te ontwikkelen site – waarop twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing worden ingepland – is gelegen binnen het woonlint van de Cliviastraat. De achtergrond van de site – waarop één vrijstaande eengezinswoning in tweede bouwzone worden ingepland – is gelegen in de oksel achter de woonlinten van Cliviastraat en Hoorndriesstraat en de verkaveling "Varendries-Krombrugge".

De onmiddellijke omgeving van de site wordt – in de woonlinten van Cliviastraat en Hoorndriesstraat – gekenmerkt door het voorkomen van eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder zadeldak.

De rechtstreeks aanpalende percelen hebben ruime tuinzones (diepte +50m) ; op meerdere percelen in de beperkt ruimere omgeving zijn ook meer beperkte tuinzones merkbaar (+15à20m).

Op de aanpalende percelen in de achterliggende verkaveling "Varendries-Krombrugge" zijn de woningen opgebouwd uit twee bouwlagen onder plat dak en zijn de tuinzones beperkt tot een diepte van 10m.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag strekt tot het verkavelen in drie loten voor de oprichting van eengezinswoningen, als volgt : twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing in het bouwlint langsheen de Cliviastraat en één vrijstaande eengezinswoning in tweede bouwzone.

De bestaande kleinschalige eengezinswoning in halfopen bebouwing op het perceel wordt behouden en – met inachtnaam van de gangbare voor-, zij- en achtertuinzones – als een afzonderlijk vierde lot uit de verkaveling gesloten.

Daarnaast voorziet de aanvraag ook het slopen van een bestaande garage aan de bestaande te behouden woning op de site én het vellen van één boom.

Historiek

In de periode oktober 2017-februari 2018 werd tussen de ontwerper van de verkaveling en de gemeentelijke dienst stedenbouw overleg gevoerd over een mogelijk op deze site te ontwikkelen verkaveling. In het bijzonder werden aan de ontwerper onder meer volgende specifieke voorwaarden meegedeeld voor het ontwerpen van percelen in tweede bouwzone : ieder perceel dient in volle eigendom te beschikken over een eigen (afzonderlijke) toegang tot het openbaar domein met een breedte van minimaal 4m, én, de afstand tussen de op te richten bebouwing en de perceelsgrenzen dient minimaal 10m te bedragen.

De voormelde elementen werden evenwel niet gevalideerd in de initieel ingediende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van de gronden in 4 loten (2 loten voor halfopen bebouwing in eerste bouwzone, 1 lot voor open bebouwing in tweede bouwzone en 1 lot voor open bebouwing in derde bouwzone).

In beroep werd deze weigeringsbeslissing bevestigd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in zitting op datum van 2 mei 2019.

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.

Het dossier bevat een project-mer-screeningsnota waarin wordt aangetoond de mogelijke effecten van het project onderzocht worden en gemotiveerd wordt dat deze effecten niet aanzienlijk zijn. Er kan aangesloten worden bij de bevindingen in voormelde nota, zodat de opmaak van een milieueffectenrapport over de voorliggende aanvraag niet vereist is.

Planologische toets

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in een woongebied, waarvoor artikel 5.1.0. 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.

Voormeld artikel bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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) of 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

Niet van toepassing.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.

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 betreft het verkavelen in drie loten voor de oprichting van eengezinswoningen, het slopen van een garage en het vellen van een boom en is bijgevolg principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

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 Cliviastraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het in de voorliggende aanvraag begrepen perceel 797/H2 is momenteel al feitelijk ingelijfd in het openbaar domein. Het is dan ook noodzakelijk dat dit perceel via kosteloze afstand ook effectief wordt geïncorporeerd in het openbaar domein.

Gezien dit in sé een wijziging aan de gemeenteweg inhoudt heeft de gemeenteraad in zitting op datum van 23 juni 2020 een gunstig besluit genomen over de zaak van de wegen.

Adviezen

Er dienden geen verplichte adviezen gevraagd te worden 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.

De aanvraag werd facultatief voor advies voorgelegd aan :

Farys, dat de aanvraag op 18 maart 2020 gunstig geadviseerd heeft omdat alle loten op een normale en reglementaire wijze kunnen aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Telenet, dat de aanvraag op 20 maart 2020 voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft. Deze voorwaarde heeft betrekking op de noodzaak tot uitbreiding van het distributienet van Telenet, op kosten van de verkavelaar. Het naleven van deze voorwaarde dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

Proximus, dat de aanvraag op 31 maart 2020 gunstig geadviseerd heeft.

Fluvius, dat de aanvraag op 7 april 2020 voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft. Deze voorwaarde betreft de aanrekening van een "forfaitaire tussenkomst elektriciteit" aan de verkavelaar. De naleving van deze voorwaarde dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

De Brandweerstand Centrum, die de aanvraag op 26 maart 2020 voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft. Deze voorwaarden hebben betrekking op de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen van gebouwen met meer dan één bouwlaag. Het naleven van deze voorwaarden dient aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

De gemeentelijke dienst Leefmilieu, die de aanvraag op 6 maart 2020 voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft. Deze voorwaarden hebben betrekking op de vellingsperiode en heraanplant. Het naleven van deze voorwaarden dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen), die de aanvraag op 9 maart 2020 voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft. Deze voorwaarden hebben betrekking op de correcte aansluiting van de ontworpen loten op het openbaar rioleringsnet, op kosten van de verkavelaar. Het naleven van deze voorwaarde dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld. De dienst geeft voorts ook mee dat het eventueel rooien van de straatbomen voor de site zal beoordeeld – en desgevallend aangerekend - worden op basis van de inplanting van de (opritten van de) te bouwen woningen.

De gemeentelijke dienst Ruimte (GIS), die op 23 maart 2020 de huisnummering voor de loten binnen de verkaveling heeft bepaald, als volgt :

Lot 3 : Cliviastraat 5A

Lot 2 : Cliviastraat 7

Lot 1 : Cliviastraat 7A

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Groen), die de aanvraag op 8 juni 2020 voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft. Deze voorwaarde heeft betrekking op het feit dat de voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke dienst Leefmilieu dienen nageleefd te worden. Het naleven van deze voorwaarde dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

Infrastructuurtoets

De gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen) bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het naleven van dit advies dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

Watertoets

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 van 5 juli 2013 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Mobiliteitstoets

Niet van toepassing.

Erfgoed- / archeologietoets

Niet van toepassing.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Landbouwtoets

Niet van toepassing.

Veiligheidstoets

Het project werd door de Brandweerzone Centrum getoetst aan de brandveiligheid. Het advies van de Brandweerzone Centrum is voorwaardelijk gunstig. Het naleven van de voorwaarden uit dit advies dient als bijkomende voorwaarde aan een eventuele vergunningsbeslissing te worden gekoppeld.

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 periode van het openbaar onderzoek werd initieel bepaald van 26 maart 2020 tot en met 24 april 2020.

In toepassing van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning, werd het openbaar onderzoek niet gestart én verplicht hernomen nà 24 april 2020.

Het openbaar onderzoek werd dientengevolge opnieuw gestart op 6 mei 2020 en beëindigd op 4 juni 2020.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 5 (vijf) bezwaarschriften – ondertekend door 8 bezwaarindieners - ontvangen.

Evaluatie bezwaren

De ingediende bezwaarschriften hebben samenvattend betrekking op :

1) de onduidelijkheid van de aanvraag : volgens bezwaarindieners ontbreken in het dossier duidelijke stedenbouwkundige voorschriften over bouwhoogte (geen aanduiding in het dossier) - aantal bouwlagen en verdiepingen (verwarring omwille van het door elkaar gebruiken van de begrippen) - nulpas (geen aanduiding van hoe hoog deze mag zijn en ten opzichte van welk referentiepunt) - kroonlijsthoogte en noklijn (geen referentiepunt aangegeven, nokrichting niet vastgelegd) - niveauverschillen (onduidelijkheid over het al dan niet ophogen van de achterste kavels) - ondergrondse constructies (geen aanduiding of deze al dan niet zijn toegelaten en wat de bestemming ervan mag zijn) - materialisatie van gebouwen, buitenaanleg en bijgebouwen (niet vermeld) – perceelsafscheidings - voortuin-, zijtuin-, achtertuintrook – nevenactiviteiten (welke activiteiten, hoeveel vloeroppervlakte, ... niet vermeld) - parkeren, garage en fietsenstallingen (voorwaarden niet vermeld), en, zal het "installeren van een pompinstallatie" het watertekort in droge periodes vergroten.

2) de goede ruimtelijke ordening : volgens bezwaarindieners zou de aanvraag ruimte- en energieverspillend zijn en derhalve niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder omdat het in tweedé bouwzone voorzien van een bouwperceel voor open bebouwing met een oppervlakte van 1.600m² dat bereikbaar is via een oprit met een lengte van 52m (langs de volledige aanpalende tuin) de privacy in de aanpalende zij- en achtertuintuimtes zou schenden en noopt tot het kappen van een oude lindeboom ; én zou de aanvraag niet inpasbaar zijn in de omgeving doordat dat de voorliggende verkaveling niet accordeert met de stedenbouwkundige voorschriften uit de naastliggende verkaveling.

3) de precedentswaarde van het dossier : volgens bezwaarindieners houdt het vergunnen van de voorliggende aanvraag een vrijgeleide in om soortgelijke grote percelen in binnengebieden zonder meer te verkavelen.

Over deze bezwaren wordt volgend standpunt ingenomen:

1) Het dossier werd volledig- en ontvankelijk verklaard op 16 maart 2020. Evenwel zijn niet alle documenten van het aanvraagdossier raadpleegbaar op het 'Publiek loket – Omgevingsloket'. De startpagina van het 'Publiek loket – Omgevingsloket' bevat hiertoe trouwens volgende expliciete waarschuwing : "Let op: niet alle documenten van het aanvraagdossier en/of de beslissing worden getoond in het publiek omgevingsloket. Die kunnen wel geraadpleegd worden bij de gemeente(n) waar het project gelegen is. Auteursrechtelijk beschermde info en privacygevoelige gegevens worden nooit getoond in het publiek omgevingsloket, maar die kunt u wel bij de gemeente inkijken". De aangetekende brieven waarmee het gemeentebestuur het openbaar onderzoek ter kennis brengt aan aanpalende eigenaars én de bekendmakingsaffiche bevatten eveneens de mededeling dat het volledige dossier te raadplegen is bij de dienst Omgeving van de gemeente.

De in het digitaal dossier aanwezige datablokken – zoals hiervoor vermeld, niet raadpleegbaar op het 'Publiek loket – Omgevingsloket' - bevatten volgende stedenbouwkundige voorschriften :

"Gebouw – volume

LOTEN 1 en 2:

Halfopen bebouwing.

Een garage mag ondergebracht worden in het hoofdvolume.

Hellingen naar ondergrondse niveaus (garage, kelder) zijn niet toegestaan.

Het vloerpeil: 30 cm boven de as van de voorliggende weg.

Voor het bouwvolume tot 12m is zowel hellend als plat dak toegelaten.

Voor het bouwvolume van 12m achter de bouwlijn tot 16 m, bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 3,5 m; plat dak of hellend dak is toegelaten.

De kroonlijsthoogte en de dakhelling aan de straatkant, van de eerste bouwer, is verplicht te volgen door de tweede bouwer.

LOT 3:

Open bebouwing te concipiëren als één gelijkvloerse bouwlaag onder plat of hellend dak.

Een garage mag ondergebracht worden in het hoofdvolume.

Het vloerpeil: min. 30 cm en max 50cm boven de gemiddelde pas van het maaiveld ter plaatse van de bebouwing.

Voor het bouwvolume is zowel hellend als plat dak toegelaten met een kroonlijsthoogte van maximum 4m.

In geval van hellend dak bedraagt de dakhelling niet meer dan 45°.

Dakvorm: vrij te kiezen.

Gebouw – inplanting

LOTEN 1 en 2:

De inplanting van de woningen is op plan bepaald in rood.

De bouwdiepte bedraagt max 16m op het gelijkvloers en max 12 m op de verdieping.

De bouwlijn zoals bepaald op plan is verplicht te volgen.

Voor het lot 2, gelegen naast de private inrit, geldt een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3m. Alle overige zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimum 4m breed.

LOT 3:

De inplanting van de woning is op plan bepaald in lila kleur en is vrij in te vullen binnen de contouren van de ingekleurde zone.

De afstand van de bebouwing tegenover de aanpalende percelen bedraagt minimum 10m.

Carports, veranda's etc. zijn enkel toegelaten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.

Gebouw – ander voorschrift voor het gebouw

BESTEMMING is wonen

Loten 1, 2 en 3 zijn bestemd voor het oprichten van een EENGEZINSWONING.

Samenvoegen van de loten 1 en 2 is toegelaten

Andere voorschriften voor de tuinzones

Op lot 3 zijn buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone GEEN bijgebouwen toegelaten

Loten 4 en 5 zijn aan de verkaveling onttrokken."

Aanvullend kunnen over deze voorschriften volgende verduidelijkingen worden meegegeven:

Elementen zoals bouwhoogte en kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen en verdiepingen, volgen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in zitting op datum van 23 augustus 2012 en dienen in die context niet expliciet te worden overgenomen in de ontworpen stedenbouwkundige voorschriften.

Het is hierbij gangbaar dat de kroonlijsthoogte van een gebouw wordt gerefereerd aan de nulpas van een gebouw.

Andere elementen zoals niveauverschillen, verhardingen, bijgebouwen worden op voldoende ruime wijze vrijgesteld van vergunning in het vrijstellingenbesluit inzake de omgevingsvergunningsplicht en dienen in die context evenmin te worden opgenomen in de ontworpen stedenbouwkundige voorschriften.

Teneinde het toestaan van beperkte afwijkingen op de plaatsing van bijgebouwen te faciliteren is het evenwel nuttig om voor de bijgebouwen een specifiek stedenbouwkundig voorschrift toe te voegen aan de ontworpen stedenbouwkundige voorschriften.

Nog andere elementen zoals noklijn en materialisatie van de gebouwen worden dan weer bewust niet opgenomen om de architecturale vrijheid niet te beknotten en toekomstige innoverende ontwerpwijzen en materiaalgebruik niet te hypothekeren in al te stringente voorschriften.

Het feit dat de voorschriften geen specifieke bepalingen bevatten over mogelijke ondergrondse constructies wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geïnterpreteerd in die zin dat een standaard onderkeldering van het grondvlak van de woning mogelijk is.

De aanduiding dat door de verkavelaar een pompinstallatie wordt voorzien bij het lot 3, tot slot, duidt op het feit dat de afvoer van het privaat rioolstelsel van dit lot zal dienen te worden opgepompt naar het aansluitpunt op de openbare riolering in de Cliviastraat, maar duidt geenszins op de aanwezigheid van een permanente installatie voor het oppompen van grondwater waardoor de omliggende percelen zullen worden drooggetrokken.

De voormelde elementen uit de ingediende bezwaren kunnen grotendeels als interpretatiefouten van de bezwaarindieners worden beoordeeld en dienen derhalve als ongegrond van de hand te worden gewezen.

2) Artikel 4.3.1.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de overeenstemming van een project met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO

Terzake kan worden vastgesteld dat de te verkavelen site gelegen is binnen een verscheiden woonomgeving die gekenmerkt wordt door het voorkomen van eengezinswoningen en dat de aanvraag derhalve principieel en functioneel inpasbaar is in haar omgeving. Op basis van het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer kan geoordeeld worden dat de aanvraag de gezondheid en de veiligheid in het algemeen niet in het gedrang brengt. De toekomstige bebouwing van de site vult een nog ten dele braakliggende ruimte in het straatbeeld, waardoor de aanvraag voor een afwerking van de straatwand zorgt en bijgevolg een positieve invloed heeft op het straatbeeld ; de aanvraag schaadt derhalve geen visueel-vormelijke elementen. Gezien de ruime omgeving van de te verkavelen site grotendeels gegroeid is volgens het gestandaardiseerde verkavelingspatroon van het laatste kwart van vorige eeuw schaadt de aanvraag evenmin cultuurhistorische aspecten. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat het bestaande bodemreliëf ongewijzigd blijft. De ontworpen kavels passen zich met een grootte variërend van 556m² naar 1.684m² principieel ook in binnen de in de onmiddellijke omgeving van de site gehanteerde schaal en bouwdichtheid ; er wordt dan ook geen negatieve mobiliteitsimpact verwacht. Hoewel enigszins afwijkend van de schaal en het ruimtegebruik in de omgeving, is de in tweede bouwzone ontworpen kavel ruimtelijk aanvaardbaar omdat hij voldoet aan alle terzake algemeen gangbare specifieke stedenbouwkundige principes, als daar zijn : het beperken van de bestemming van de bebouwing tot een loutere eengezinswoning, het in volle eigendom beschikken over een eigen toegang tot het openbaar domein met een breedte van minimaal 4m, het voorzien van bouwvrije zones met een minimum breedte van 10m tussen de ontworpen bebouwing en alle perceelsgrenzen, én, het beperken van de hoogte van de bebouwing tot slechts één volwaardige gelijkvloerse bouwlaag. De verkaveling voorziet in een evenwichtige opdeling tussen bebouwde en verharde delen enerzijds, en onbebouwde ruimtes anderzijds. Zowel het voorgestelde basisprofiel van de op te richten woningen (max. twee bouwlagen onder platte of hellende bedaking voor de loten 1 en 2 en max. één bouwlaag onder platte of hellende bedaking voor het lot 3) als de ontworpen voor-, zij- én achtertuinstroken conformeren zich met deze in de onmiddellijke omgeving.

Op basis van de voormelde overweging kan bijgevolg zonder besloten worden dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg.

Gelet op deze conformiteit én rekening houdend met het feit dat de decreetgever vanaf 30 december 2017 expliciet in de regelgeving heeft verankerd dat stedenbouwkundige voorschriften van verkavelingen die ouder zijn dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen voor omgevingsvergunningsaanvragen is de verwijzing in de bezwaarschriften naar een mogelijke discrepantie met de stedenbouwkundige voorschriften van een aanpalende verkaveling uit 1971 in deze niet relevant.

Op basis van de voormelde overwegingen kan dit element van de ingediende bezwaren als ongegrond van de hand te worden gewezen

3) Zorgvuldig ruimtegebruik houdt net in dat de vrij ruimtes in reeds aangesneden (woon)gebieden optimaal worden benut zodat open ruimtes in nog niet aangesneden gebieden optimaal van bebouwing kunnen gevrijwaard worden. Bovendien gelden voor het aansnijden van dergelijke binnengebieden wel degelijk specifieke en algemeen aanvaarde stedenbouwkundige principes die de veruitwendiging zijn van een beleidsvisie en het stedenbouwkundig kader vormen. Bijgevolg dient de veralgemenende stelling dat het vergunnen van de voorliggende aanvraag een precedent vormt voor het zonder meer verkavelen van soortgelijke sites in binnengebieden minstens genuanceerd te worden.

Voorts valt vast te stellen dat de bezwaarindieners zich bedienen van gemeenplaatsen als "ondermaatse stedenbouwkundige, sociale en ecologische kwaliteit", "ondoordacht ruimtegebruik", "ruimteverspilling" en "bedroevend, slechte ruimtelijke ordening" zonder in hun bezwaren duidelijk af te lijnen welke specifieke elementen van de voorliggende – al bij al bescheiden – verkavelingsaanvraag voor de oprichting van (slechts) drie eengezinswoningen nu exact hun uitgesproken negatieve conclusies verantwoorden.

Tot slot is het bezwaar over de zgn. "ondoordacht ruimtegebruik" en "ruimteverspilling" in de voorliggende aanvraag ook minstens opmerkelijk te noemen daar in de vorige geweigerde aanvraag één bouwperceel meer werd gecreëerd en ook deze aanvraag op identieke bezwaren van dezelfde bezwaarindieners stuitte. Bovendien omvatten de ingediende bezwaarschriften minstens de suggestie dat er helemaal géén bebouwing meer kan worden toegestaan in tweede bouwzone. Hierdoor zou er op het perceel uit de aanvraag een nóg lagere densiteit worden gerealiseerd, wat in sé nog meer "ruimteverspillend" zou zijn en in die zin nog meer zou indruisen tegen het principe van "zorgvuldig ruimtegebruik" dat door bezwaarindieners wordt voorgestaan.

Op basis van de voormelde overwegingen kan dit element van de ingediende bezwaren als ongegrond van de hand te worden gewezen.

Goede ruimtelijke ordening

Op basis van de overwegingen opgenomen onder de voormelde rubriek "Openbaar onderzoek – Evaluatie bezwaren" kan worden besloten dat de voorliggende aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

Conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen en met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De omgevingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden :

- De stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te vullen :

Voorschriften bijgebouw(en)	
2.2.A. Inplanting	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen, zoals een tuinhuis, garage en/of carport, kunnen worden opgericht in de tuinzone.	Bijgebouwen in de zijtuin dienen op min. 3 meter van de perceelsgrenzen ingeplant te worden, bijgebouwen in

	de achtertuin dienen op min. 1 meter van de perceelgrenzen ingeplant te worden. Bijgebouwen kunnen dichterbij of op de perceelsgrens worden ingeplant: - als het bijgebouw ingeplant wordt tegen een bestaande scheidingsmuur die niet wordt gewijzigd; of - als het akkoord van de aanpalende eigenaar kan worden voorgelegd.
2.2.B. Bouwvolume	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximaal toelaatbare bouwvolume van de bijgebouwen wordt tot op maximum grens vastgelegd zodat deze van kleinschalige aard zullen zijn.	De maximale oppervlakte voor bijgebouwen is 40 m ² , met inbegrip van alle bestaande bijgebouwen. De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.

- het perceel 797/H2 dient kosteloos te worden afgestaan aan de gemeente ;
- de voorwaarden uit de adviezen van Telenet, Fluvius, de Brandweerzone Centrum en de gemeentelijke diensten Leefmilieu, Infrastructuur (teams Wegen en Groen) en Ruimte (GIS) zijn stipt na te leven."

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het eensluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt het zich eigen.

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. De aanvraag met omgevingsreferentie OMV_2020016804 te vergunnen.
In toepassing van artikel 4.2.17 VCRO geldt deze omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden tevens als omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen "slopen van de bestaande garage" en "vellen boom".

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

1°. De stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te vullen :

Voorschriften bijgebouw(en)	
2.2.A. Inplanting	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen, zoals een tuinhuis, garage en/of carport, kunnen worden opgericht in de tuinzone.	Bijgebouwen in de zijtuin dienen op min. 3 meter van de perceelsgrenzen ingeplant te worden, bijgebouwen in de achtertuin dienen op min. 1 meter van de perceelsgrenzen ingeplant te worden. Bijgebouwen kunnen dichterbij of op de perceelsgrens worden ingeplant: - als het bijgebouw ingeplant wordt tegen een bestaande scheidingsmuur die niet wordt gewijzigd; of - als het akkoord van de aanpalende eigenaar kan worden voorgelegd.

2.2.B. Bouwvolume	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximaal toelaatbare bouwvolume van de bijgebouwen wordt tot op maximum grens vastgelegd zodat deze van kleinschalige aard zullen zijn.	De maximale oppervlakte voor bijgebouwen is 40 m ² , met inbegrip van alle bestaande bijgebouwen. De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.

2°. Kosteloze grondafstand

Het perceel 797/H2 dient kosteloos te worden afgestaan aan de gemeente. De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. 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.

3°. De voorwaarden uit de adviezen van Telenet, Fluvius, de Brandweërzone Centrum en de gemeentelijke diensten Leefmilieu, Infrastructuur (teams Wegen en Groen) en Ruimte (GIS) stipt na te leven.

4°. Het machtigingsattest tot verkoop van de loten uit de verkaveling en/of de omgevingsvergunningen tot het oprichten van woningen binnen deze verkaveling zullen pas worden afgeleverd nadat de akte van kosteloze grondafstand is verleden én alle financiële voorwaarden uit de 2° vermelde adviezen zijn nagekomen.

5°. Sloping

- a) Alle puin en afbraakmaterialen van de te slopen garage dienen onmiddellijk van het perceel verwijderd te worden. Na de werken dient het terrein opnieuw genivelleerd te worden.
- b) Alle aansluitingen van nutsvoorzieningen in de te slopen garage dienen vóór de start van de sloopwerken buiten dienst gesteld te worden.

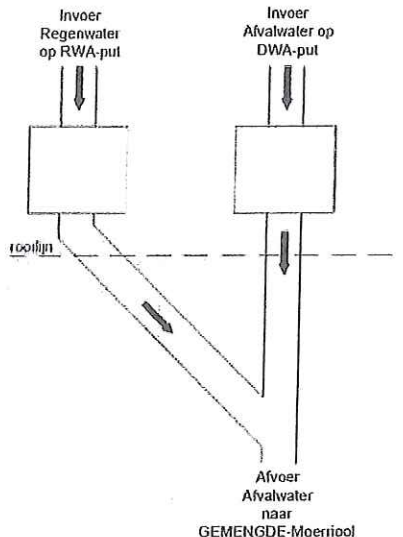
6°. Rioolaansluiting (cfr. advies gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen))

- a) Alle afvoer van fecaliën is per lot voorafgaandelijk in een septische put te voeren.
- b) Regenwater en droogweerafvoer (afvalwaters) dienen per lot volledig gescheiden tot aan de rooilijn in afzonderlijke leidingen te worden afgevoerd. Juist binnen de rooilijn dient door de bouwheer een toezichtput voor RWA en één voor DWA te worden voorzien. Beide putten dienen – per lot – conform de onderstaande schets aangesloten te worden op het openbaar rioleringsstelsel. Deze werken zullen worden uitgevoerd door de gemeentelijke dienst Infrastructuur (team Wegen). De kosten van de aansluiting worden aan de bouwheer aangerekend in toepassing van het retributiereglement op de rioolaansluiting (aansluiting buiten het rijwegdek), goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting op datum van 25 juni 2013, als volgt : 720,00 EUR excl. BTW x 3

aansluitingen = 2.160,00 EUR excl. BTW.

Desgevallend, zal het lot 3 aangesloten worden op de bestaande te herbruiken huisaansluiting van de woning Cliviastraat 5 en zal voor de woning Cliviastraat 5 een nieuw aansluitingpunt op het openbaar rioleringsnet worden gemaakt.

NIET GESCEIDEN STELSEL



7°. Staat van bevinding openbaar domein

Het openbaar domein vóór de te verkavelen site wordt geacht zich op het moment van de vergunningverlening in onberispelijke staat te bevinden. Bij betwisting dient de bouwheer vóór de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving te bezorgen aan het gemeentebestuur. Elke vastgestelde schade ná de werken zal worden verhaald op de bouwheer op basis van artikel twee, paragraaf één van het retributiereglement op het leveren van technische prestaties ten behoeve van derden, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting op datum van 17 december 2019.

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;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 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° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

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

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

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:
 - 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.

Beroepsmogelijkheden - regeling 'wegenberoep' (decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:
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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

[n.v.d.r.: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit 'wegenberoep'. Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.]

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,

Marleen Volckaert
Waarnemend algemeen directeur

Egbert Lachaert
Schepenen

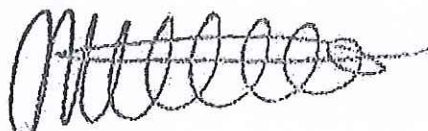
Voor eensluidend afschrift,

9 september 2020,

In opdracht,

Voor de waarnemend algemeen directeur,
Kristof De Bel, afwezig,
(gemeenteraadsbesluit 26/03/2019)

Voor de burgemeester, afwezig
(Besluit dd. 08/09/2020)



Marleen Volckaert
Waarnemend algemeen directeur



Tim De Keukelaere
Schepenen