

**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE BEERNEM**

DOSSIERNUMMER OMGEVINGSLOKET: OMV_2023095285
ENERGIEPRESTATIENUMMER: 31003-G-OMV_2023095285
ZITTING COLLEGE: 19 januari 2024

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

De aanvraag ingediend door **Chris Servayge en Veronique D'hanyns**, met als contactadres **Industriepark Noord 17, 8730 Beernem**, werd per beveiligde zending verzonden op **8 september 2023**. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **6 oktober 2023**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Tinhoutstraat 51, 8730 Beernem**, kadastraal bekend **2^{de} afdeling Oedelem, sectie C, nummer 0554 T2**.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in drie loten en het slopen van een bijgebouw.

De aanvraag omvat:
(*) stedenbouwkundige handelingen
(*) het verkavelen van gronden

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

Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij besluit van de Koning van 07/04/1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter voor wat betreft de eerste 50m vanaf de rooilijn en in agrarisch gebied voorbij de eerste 50 m.

In woongebied met landelijk karakter gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.0 en 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

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

In agrarisch gebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen,

de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 132/1 Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 5/06/2015 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen".

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bijzonder plan van aanleg

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Verkavelingsplan

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het projectgebied is gelegen binnen het deel woongebied met landelijk karakter van het gewestplan. Het gedeelte van het perceel gelegen in agrarisch gebied wordt uitgesloten uit de verkaveling.

De gewestplanvoorschriften van woongebied met landelijk karakter zijn van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

Afwijkingen van een stedenbouwkundige voorschriften volgens de Vlaamse Codex RO

Niet van toepassing.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

Voor het perceel gelden de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: nihil

Voor het perceel gelden de volgende provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten, vastgesteld door de Provincieraad in zitting van 23 juli 2008.

Voor het perceel gelden de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

- Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Andere zoneringsgegevens

Beschermd monument

Niet van toepassing.

Beschermd dorpsgezicht

Niet van toepassing.

Beschermd landschap

Niet van toepassing.

Ankerplaats

Niet van toepassing.

Inventaris bouwkundig erfgoed

Niet van toepassing.

Archeologie

Niet van toepassing, de aanvraag is niet gelegen in een archeologische zone en het projectgebied is kleiner dan 3.000 m².

Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

VEN-gebieden

Niet van toepassing.

Duinendecreet

Niet van toepassing.

Historische graslanden

Niet van toepassing.

Onteigeningsplan

Niet van toepassing.

Historiek

Stedenbouwkundige handelingen

Op 11-04-1941 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een woning (B/1941O/1)

Op 21-03-2008 werd een vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning met schuur (B/2008O/138)

Op 03-02-2012 werd een vergunning verleend voor het herbestemmen van een ééngezinswoning naar een vakantiewoning (B/2011/210)

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er zijn geen milieuvergunningen of meldingen gekend tussen 1962 en heden.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in een bouwlint langs de Tinhoutstraat, een goed uitgeruste gemeenteweg, en tussen de kernen van Knesselare en Oedelem. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing

omgeven door landbouwgronden en bossen. De bebouwing betreft hoofdzakelijk woningen met (grote) bijgebouwen maar ook enkele andere functies, zo is aan de overzijde van de weg een woning met achterliggend bedrijf aanwezig, enkele gebouwen verder een parochiezaal en verderop ook handel en diensten.

Op het perceel staat een vakantiewoning met aansluitend bijgebouw. Het betreft een langgerekt volume van ca. 46 m diep. Het perceel heeft een oppervlakte van 5.099,11m² waarvan 2.393,92m² gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van het bijgebouw palend aan de vakantiewoning in functie van het bouwrijp maken van lot 3 van de verkaveling (zie onderdeel verkaveling).

Het te slopen bijgebouw heeft een oppervlakte van 175,27 m² en een volume van 918,93 m³. De vrijgekomen achtergevel van de woning wordt een blinde gevel maar de materialisatie wordt niet vermeld.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag omvat het verkavelen van het perceeldeel gelegen in woongebied met landelijk karakter in 3 loten voor het oprichten van ééngezinswoningen, in halfopen bebouwing op lot 1 en 2 en in open bebouwing op lot 3, langs de Tinhoutstraat. Het perceeldeel gelegen in agrarisch gebied (lot 0) wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 451,19m², lot 2 van 465,35m² en lot 3 van 1.477,38m².

De loten zijn bestemd voor eengezinswoningen met beperkte nevenfuncties. Diensten, vrij beroep en kantoren worden toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. De toegelaten nevenfuncties mogen maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte innemen.

Op het verkavelingsplan worden de bouwzones aangeduid.

Loten 1 en 2:

De bestaande vakantiewoning blijft momenteel behouden en staat op lot 2, tegen de perceelgrens met lot 1. Loten 1 en 2 zullen pas ontwikkeld worden na stopzetting van de uitbating van de vakantiewoning. Het samenvoegen van de loten 1 en 2 is mogelijk voor de oprichting van één eengezinswoning in open bebouwing.

De voorbouwlijn voor de woningen lot 1 en 2 is voorzien op dezelfde lijn als de huidige vakantiewoning, namelijk op minimum 5,52 m van de rooijlijn. De tuinzones hebben een diepte van minstens 10 m en de zijdelingse bouwvrije stroken zijn minstens 4 m breed. De bouwzones hebben een breedte van 9,93 tot 11,20 m.

Bij behoud van de vakantiewoning kan deze uitgebreid worden binnen de bouwzone van lot 2. Na de sloop van de vakantiewoning dient een nieuwe woning te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften.

De voorschriften laten twee bouwlagen al dan niet met hellend dak toe met een maximale bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdiep. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m en de maximale nokhoogte 11,92 m t.o.v. de vloerplas. De dakvorm is plat of hellend met een maximale dakhelling van 50°. Dakuitbouwen tot één derde van de breedte van de gevellengte zijn toegelaten.

Er kan een carport opgericht worden in de zijdelingse bouwvrije strook, startend op 1,50 m achter de voorbouwlijn van de woningen. De oppervlakte van de carport is beperkt tot 20 m². De carport heeft een maximale breedte van 3 m en maximale hoogte van 3 m. De carport heeft minstens 2 open zijden waaronder de voorzijde.

De voortuinstrook mag voor maximum 40% verhard worden in functie van noodzakelijke toegangen en opritten in kleinschalige materialen of waterdoorlatende verharding. Alle verhardingen zullen op minstens 1 m van de zijgrenzen verwijderd blijven m.u.v. verharding voor oprit kan tot 0,5m van perceelsgrens voorzien worden. De breedte van de oprit aan de rooijlijn is te beperken tot 3,5m.

In de zijtuinstrook zijn verhardingen voor terrassen, voetpaden en/of voor maximum één autostaanplaats toegelaten evenals noodzakelijke oprit naar een carport. Alle verhardingen zullen op minstens 1 m van de zijgrenzen verwijderd blijven m.u.v. verharding voor oprit kan tot 0,5m van perceelsgrens voorzien worden. De zijtuinen zijn voor minstens 50% verplicht aan te leggen als groene ruimte.

In de achtertuinstrook zijn verhardingen voor terrassen, voetpaden en/of noodzakelijke opritten en toegangen. Alle verhardingen zullen op minstens 1 m van de zijgrenzen verwijderd blijven m.u.v. verharding voor oprit kan tot 0,5m van perceelsgrens voorzien worden. De achtertuinen zijn voor minstens 50% verplicht aan te leggen als groene ruimte.

In de achtertuin zijn vrijstaande bijgebouwen voor tuin/fietsenbergingen en voor autobergplaatsen toegelaten met een maximale oppervlakte van 30m². De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 50°. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte is 4,5 m. De bijgebouwen zijn op te richten op minimum 5 meter afstand achter de bouwzone en minstens 1 m van de zij- of achterkavelgrens. Bouwen op de perceelsgrens is enkel mogelijk indien koppeling met bijgebouw aanpalend perceel binnen de verkaveling. De bijgebouwen dienen in volwaardige, esthetisch verantwoorde gevelmaterialen uitgevoerd worden.

Het is verplicht om afsluitingen in zij- en achtertuin te plaatsen. Deze dienen te bestaan uit streekeigen hagen, al dan niet ondersteund door draad en palen of een draafafsluiting begroeid met klimplanten. De maximale hoogte bedraagt 2 m.

In de voortuin zijn levende hagen eventueel ondersteund door draad en palen met een maximale hoogte van 1 m toegelaten maar niet verplicht. Gemetste muurdelen, met uitzondering van gemetste pilasters, houten hekwerken en schuttingen en andere afsluitingen zijn niet toegelaten.

Lot 3:

De bouwzone van lot 3 heeft een L-vorm en ligt op 20,72m van de rooilijn. De bouwzone een breedte van 8,66 m over de eerste 14,26 m en 14,63 m over de laatste 9,54 m. De bouwzone heeft een maximale bouwdiepte van 23,80 m. De zijdelingse bouwvrije stroken hebben een breedte van minstens 3 m. De bouwzone houdt een afstand van 5 m tot de achterkavelgrens van lot 2 en minstens 5 m tot de grenslijn met het agrarisch gebied (lot 0).

Er wordt één bouwlaag toegelaten met verplicht hellend dak met een maximale dakhelling van 50°. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte 8,68 m t.o.v. de vloerpas. Dakuitbouwen tot één derde van de breedte van de gevellengte zijn toegelaten.

Zolang de vakantiewoning op lot 2 behouden wordt, moet de bestaande verharding en aangelegde parking behouden blijven in de voortuinstrook. Dit in combinatie met de oprit naar de garage voor de woning op lot 3.

Na afbraak van de vakantiewoning op lot 2 wordt de verharding in de voortuinstrook van lot 3 teruggebracht tot 40% van de oppervlakte van de voortuinstrook van lot 3 in functie van noodzakelijke toegangen en opritten. Deze verhardingen dienen aangelegd worden in kleinschalige materialen of waterdoorlatende verharding. De verhardingen zullen op minstens 1 m van de zijgrenzen verwijderd blijven m.u.v. verharding voor oprit kan tot 0,5m van perceelsgrens voorzien worden. De breedte van de oprit aan de rooilijn is te beperken tot 3,5m.

In de zijtuinstrook zijn verhardingen voor terrassen en/of voetpaden toegelaten. Alle verhardingen zullen op minstens 1 m van de zijgrenzen verwijderd blijven m.u.v. verharding voor oprit kan tot 0,5m van perceelsgrens voorzien worden. De zijtuinen zijn voor minstens 50% verplicht aan te leggen als groene ruimte.

In de achtertuinstrook zijn verhardingen voor terrassen, voetpaden en/of noodzakelijke opritten en toegangen. Alle verhardingen zullen op minstens 1 m van de zijgrenzen verwijderd blijven m.u.v. verharding voor oprit kan tot 0,5m van perceelsgrens voorzien worden. De achtertuinen zijn voor minstens 60% verplicht aan te leggen als groene ruimte.

In de achtertuin zijn vrijstaande bijgebouwen voor tuin/fietsenbergingen en voor autobergplaatsen toegelaten met een maximale oppervlakte van 60m². De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 50°. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte is 4,5 m. De bijgebouwen zijn op te richten in de achtertuinstrook. De bijgebouwen dienen in volwaardige, esthetisch verantwoorde gevelmaterialen uitgevoerd worden.

Het is verplicht om afsluitingen in zij- en achtertuin te plaatsen. Deze dienen te bestaan uit streekeigen hagen, al dan niet ondersteund door draad en palen of een draafafsluiting begroeid met klimplanten. De maximale hoogte bedraagt 2 m.

In de voortuin zijn levende hagen eventueel ondersteund door draad en palen met een maximale hoogte van 1 m toegelaten maar niet verplicht. Gemetste muurdelen, met uitzondering van gemetste pilasters, houten hekwerken en schuttingen en andere afsluitingen zijn niet toegelaten.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Niet van toepassing.

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Niet van toepassing.

Openbaar onderzoek en raadpleging aanpalende eigenaars

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 oktober 2023 tot 11 november 2023.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ontvangen.

Het bezwaarschrift handelt over de aanwezigheid van een private weg langs loten 1 en 3. De bezwaarindiener stelt dat er geen rechtstreekse toegang genomen mag worden langs deze private weg. Er mag geen hek of poort uitkomen op deze private weg en er mag geen overloop van water zijn naar deze grond.

- onderzoek ontvankelijkheid

Het bezwaar is schriftelijk ingediend

Het standpunt, de opmerking of het bezwaar is ontvangen binnen de termijn vermeld op de aankondiging van het openbaar onderzoek.

Het bezwaar is dus ontvankelijk.

- Onderzoek gegrondheid

Het bezwaar handelt over een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een omgevingsvergunning kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake eigendomsrechten en waterafvloeiing tussen naburige percelen. Binnen de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag kan enkel rekening gehouden worden met ruimtelijke argumenten.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

- Conclusie

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

Infovergadering

Niet van toepassing.

Externe adviezen

Er dienden geen adviezen ingewonnen te worden.

Nutsmaatschappijen

Op 6 oktober 2023 en 6 december 2023 werd een schrijven gericht aan de nutsmaatschappijen voor de eventuele kosten die de verkavelingsaanvraag met zich meebrengt.

- Proximus d.d. 23/10/2023: geen bezwaar:

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden aan onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html

- Fluvius System Operator cvba d.d. 18/12/2023: voorwaardelijk gunstig:

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van De heer Chris Servayge voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 17 januari 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: 2023095285

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Chris Servayge werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

- Farys d.d. 24/10/2023: voorwaardelijk gunstig:

In antwoord op uw e-mail van 01.09.2023 met kenmerk 2023089958 kunnen wij u volgende adviezen meegeven :

Distributieleiding:

Uit nazicht van de situatie ter plaatse is gebleken dat er in de Vaart – Noord 1 een bestaande drinkwaterleiding ligt met voldoende capaciteit om de bedoelde verkaveling te laten aftakken.

Er is bijgevolg geen uitbreiding van het net te voorzien ten laste van de verkavelaar.

Mocht eventueel noodzakelijk aanleggen van rioleringen ten behoeve van deze verkaveling een aanpassing aan het bestaande drinkwaternet noodzakelijk maken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de Verkavelaar.

Wij vestigen er tevens de aandacht op dat voorafgaandelijk aan het slopen van de bestaande bebouwing het aan te raden is om contact op te nemen met klantendienst@farys.be ten einde beschadiging van bestaande installaties te vermijden.

Toevoerleiding:

Niet van toepassing.

Riolering:

Niet van toepassing.

- Wyre d.d. 9/11/2023: gunstig

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Advies van de GECORO of de milieuraad

Overeenkomstig art. 4.7.16 §3 kan het dossier voorgelegd worden aan de GECORO. De gemeentelijke omgevingsambtenaar of het college van burgemeester en schepenen beslist de aanvraag niet voor te leggen aan de GECORO.

Er werd tevens geen advies gevraagd aan de milieuraad.

Advies van de POVC

De aanvraag diende niet voor advies te worden overgemaakt aan de POVC.

Project-MER, project-MER-screeningsnota of OVR

De aanvraag valt onder de bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, meer bepaald rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten.

Het project is niet gelegen in en heeft geen invloed op een vanuit milieuoogpunt kwetsbaar gebied, zoals o.a. een bijzonder beschermd gebied als bedoeld in artikel 1, 4° van het project-m.e.r.-besluit. Het project is bovendien slechts van een beperkte omvang en er zijn geen gelijkaardige reeds bestaande dergelijke projecten in de onmiddellijke omgeving. Het project veroorzaakt duidelijk geen aanzienlijke milieuhinder of -effecten. De enige milieueffecten die het plan genereert zijn geluid of trillingen tijdens het bouwproces dewelke van tijdelijke aard zijn en het beperkt extra verkeer dat het teweegbrengt, door toename van 1 huishouden naar 3 huishoudens, en deze effecten zijn duidelijk niet significant.

Op datum van 6/10/2023 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard en werd dan vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn zodat op een gemotiveerde manier beslist werd waarom voor het project geen milieueffectrapport moest worden opgesteld.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

Planologische toets

De aanvraag dient te worden afgetoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Het perceel is volgens het gewestplan deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. Het projectgebied gaat enkel over het deel gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceeldeel gelegen in agrarisch gebied wordt uitgesloten uit de verkaveling.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan werden afgetoetst aan de omgevingsaanvraag:

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

De aanvraag betreft het verkavelen van grond in 3 loten voor het oprichten van ééngezinswoningen in resp. halfopen en open bebouwing en het slopen van een bijgebouw.

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

Wegenis

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

De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning.

De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag omvat geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

Riolering

De aanvraag is gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied volgens het gemeentelijk zoneringsplan.

Er zijn vandaag slechts voor 1 lot huisaansluitingsputjes aanwezig en dit ter hoogte van de grens tussen loten 1 en 2. Deze bestaande huisaansluitputjes kunnen gebruikt worden voor lot 1 of lot 2. Voor de andere 2 loten moeten dus telkens een RWA en DWA huisaansluitputje bijgeplaatst worden. Deze nieuwe huisaansluitputjes dienen te worden geplaatst op het openbaar domein tegen de rooilijn. Deze nieuwe huisaansluitputjes dienen te worden aangesloten op de afvoeren van de bestaande huisaansluitputjes.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen of overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Er dient rekening gehouden te worden met het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Mer-screening

De aanvraag valt onder de bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, meer bepaald rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten.

Het project is niet gelegen in en heeft geen invloed op een vanuit milieuoogpunt kwetsbaar gebied, zoals o.a. een bijzonder beschermd gebied als bedoeld in artikel 1, 4° van het project-m.e.r.-besluit. Het project is bovendien slechts van een beperkte omvang en er zijn geen gelijkaardige reeds bestaande dergelijke projecten in de onmiddellijke omgeving. Het project veroorzaakt duidelijk geen aanzienlijke milieuhinder of -effecten. De enige milieueffecten die het plan genereert zijn geluid of trillingen tijdens het bouwproces dewelke van tijdelijke aard zijn en het beperkt extra verkeer dat het teweegbrengt, door toename van 1 huishouden naar 3 huishoudens, en deze effecten zijn duidelijk niet significant.

Met toepassing van art. 4.3.3 § 2 van het DABM heeft de aanvrager de velden die betrekking hebben op de m.e.r. screening ingevuld. Wat de mogelijke effecten van het project betreft, kan het volgende worden opgemerkt: De aanvraag gaat inzonderheid dieper in op de aspecten mobiliteit, water en geluid of trillingen. Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r. -screening, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectenrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve milieueffecten worden gegenereerd.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets

Niet van toepassing.

De aanvraag is niet gelegen in een archeologische zone, het projectgebied is kleiner dan 3.000 m².

Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag heeft geen betrekking op een sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag betreft immers geen bouwproject overeenkomstig de in artikel 4.1.8. of artikel 4.2.1 van het decreet van 27/03/2009 betreffende het gronden- en pandenbeleid aangehaalde onderwerpen.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving inzake milieu

Niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag getoetst aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor zover noodzakelijk en relevant.

Deze criteria omvatten eveneens een toetsing aan de effecten op het leefmilieu in het algemeen.

Er wordt voorzien in het verkavelen van een grond binnen een bouwlint met hoofdzakelijk woningen en het slopen van een bijgebouw. De aanvraag betreft het opvullen van dit lint door het creëren van drie loten voor het oprichten van een eengezinswoning. Er is een beperkte oppervlakte aan nevenfuncties toegelaten onder de vorm van diensten, vrij beroep en kantoren. Gelet op de ligging en het ontwerp is de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving.

De huidige bebouwing heeft een grote bouwdiepte en door de sloop wordt de bouwdiepte beperkt. Er wordt niet vermeld in welke materialen de vrijgekomen achtergevel van de vakantiewoning wordt afgewerkt. Deze vrijgekomen gevel dient afgewerkt te worden in duurzame en esthetische materialen passend bij het te behouden volume. Dit wordt opgelegd in de voorwaarden.

Er zal een zeer beperkte toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. De voorliggende weg is o.m. voorzien voor residentieel verkeer. De aanvraag voorziet enkel normaal woonverkeer en zal de draagkracht van de omgeving dan ook niet overschrijden. Er is op elk lot voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein doch worden hiervoor geen bepalingen opgenomen. In de voorwaarden dient opgenomen worden dat er minstens 2 autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien moeten worden. De oprit wordt in breedte beperkt zodat de verkeersveiligheid niet in het gedrang gebracht wordt. Mits minstens 2 autostaanplaatsen op eigen terrein te voorzien, wordt geen significante impact inzake mobiliteit verwacht.

Er worden 3 loten voor eengezinswoningen voorzien op een perceel van 2.393,92m² wat een bouwdichtheid van 12,53 woningen per hectare betekent. Deze bouwdichtheid is in overeenstemming met de omgeving en met de visie omtrent landelijke woonlinten.

In de omgeving komen woningen voor in hoofdzakelijk open en halfopen typologie waardoor de voorziene typologie binnen de verkaveling past binnen de omgeving.

Op loten 1 en 2 is de bouw van woningen mogelijk met een gangbare inplanting en maximaal gabarit die vergelijkbaar is met de woningen in de omgeving. Er ontbreken echter voorschriften om een harmonische aansluiting tussen de woningen op loten 1 en 2 te garanderen. De gekoppelde woningen dienen harmonisch en op een kwalitatieve manier op elkaar afgestemd te worden qua aansluiting, gabarit, vormgeving en materialen. De vergunning van de eerste woning is hiervoor bepalend. Dit zal opgenomen worden in de voorwaarden.

De woning op lot 3 wordt verder van de straat ingeplant en heeft een grotere bouwdiepte dan gebruikelijk doch is dit aanvaardbaar door de bestaande bebouwing (te slopen bijgebouw met grotere bouwdiepte + grote (bij) gebouwen op de percelen ten noordoosten van de verkaveling) en het toelaten van slechts één bouwlaag met dakverdiep op lot 3.

Er worden voor alle loten maximale hoogtes voorzien t.o.v. de vloerpas maar er zijn geen bepalingen opgenomen omtrent de toegelaten vloerpas. In de voorwaarden dient daarom opgelegd worden dat de vloerpas maximum 30 cm boven het peil van de as van de voorliggende weg mag liggen.

In de voorschriften staat vermeld dat er bij de loten 1 en 2 een carport toegelaten is in de zijtuin. Gelet op het aanwezige plantvak op het openbaar domein die gelegen is net voor de oprit van de eventueel te bouwen carport op lot 2 is het niet toelaatbaar om een carport toe te laten op lot 2. Het voorschrift voor het toelaten van een carport op lot 2 in de zijtuin dient dan ook te worden geschrapt.

De aanvraag heeft geen impact inzake bodemreliëf noch cultuurhistorie.

Gelet op de bestaande toestand, de omgevende bebouwing en het ontwerp wordt geen significante hinder verwacht noch impact inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid voor de omgeving. De verkaveling laat het oprichten van woningen toe die voldoende woonkwaliteit en wooncomfort kunnen bieden.

De voorschriften zorgen voor een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte mits enkele aanpassingen:

- Er wordt opgelegd dat de zijtuinen voor minstens 50% verplicht aan te leggen zijn als groene ruimte. Met de mogelijkheid voor een carport, terras, autostaanplaats en voetpaden in de zijtuin is dit geen realistisch percentage. De voorschriften voor de aanleg van verhardingen dienen als volgt aangepast worden:

De niet-bebouwde perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin. Maximaal 20% van deze ruimte kan enkel worden verhard met waterdoorlatende materialen ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, tuinpaden en terrassen; de terrassen kunnen ook in ondoorlaatbare materialen worden aangelegd op voorwaarde dat het hemelwater afkomstig van deze verharding kan infiltreren in de groenzone op eigen terrein.

- De toegelaten oppervlakte van de bijgebouwen staat in verhouding tot de oppervlakte van de loten. Op lot 3 worden echter geen bepalingen omtrent de afstand tot de perceelgrenzen opgelegd. Hier dient te worden opgelegd dat bijgebouwen op minstens 1 m van de perceelgrenzen moeten ingeplant worden.

- Als bijgebouw in de achtertuin zijn ook autobergplaatsen toegelaten wat tegenwoordig niet meer gangbaar noch wenselijk is. Zowel naar verhardingsgraad, wegens noodzakelijke oprit, als geluidshinder voor de buren. Bovendien kan op loten 1 en 2 door de inplantingsvoorwaarden slechts een maximale bouwdiepte van 4 m gerealiseerd worden (10 m tuinzone en inplanting min. 5 m achter bouwzone en 1 m van perceelgrens) wat onvoldoende is voor een autobergplaats. De functie van autobergplaats dient dan ook geschrapt te worden alsook de daaraan gekoppelde voorschriften voor het aanleggen van een oprit in de achtertuin. Dit zal opgenomen worden in de voorwaarden.

- De voorschriften voor de afsluitingen zijn niet duidelijk geformuleerd omtrent het al dan niet toelaten van gesloten afsluitingen. Deze voorschriften zijn integraal te vervangen door volgend voorschrift:

In zij- en achtertuin zijn afsluitingen verplicht en in de voortuin zijn afsluitingen toegelaten maar niet verplicht. In de zij-, en achtertuin zijn enkel open draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 m, al dan niet in combinatie met levende hagen, toegelaten. De draadafsluiting moet tot tegen de perceelsgrens worden opgericht (of mits akkoord van de aanpalende eigenaar, op de perceelsgrens) en de hagen aangeplant conform het Burgerlijk Wetboek artikel 3.133. In de voortuin worden enkel open afsluitingen en/of levende hagen met een maximale hoogte van 1 m toegelaten en/of gemetste pilasters met een maximale hoogte van 2 m.

Mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen, zal de aanvraag zich ruimtelijk inpassen in de omgeving.

Resultaten openbaar onderzoek

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt omtrent de bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Het bezwaarschrift handelt over de aanwezigheid van een private weg langs loten 1 en 3. De bezwaarigdiener stelt dat er geen rechtstreekse toegang genomen mag worden langs deze private weg.

Er mag geen hek of poort uitkomen op deze private weg en er mag geen overloop van water zijn naar deze grond.

Bespreking:

Het bezwaar handelt over een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een omgevingsvergunning kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake eigendomsrechten en waterafvloeiing tussen naburige percelen. Binnen de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag kan enkel rekening gehouden worden met ruimtelijke argumenten.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft dit bezwaarschrift behandeld en niet in aanmerking genomen.

Bespreking adviezen

Niet van toepassing.

Bespreking nutsmaatschappijen

Alle kosten voor de aanleg van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de aanvrager.

- Proximus d.d. 23/10/2023: geen uitbreiding nodig.
- Fluvius System Operator cvba d.d. 18/12/2023: € 612,50 (ref. kdm/offe/5000053996)
- Farys d.d. 24/10/2023: geen uitbreiding nodig.
- Wyre d.d. 9/11/2023: geen uitbreiding nodig.

Advies omgevingsambtenaar van 11 januari 2024 en eventueel voorstel van voorwaarden

Voorwaardelijk gunstig.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- **De financiële last moet gedragen worden inzake aanleg nutsleidingen zijnde:**
 - Proximus d.d. 23/10/2023: geen uitbreiding nodig.
 - Fluvius System Operator cvba d.d. 18/12/2023: € 612,50 (ref. kdm/offe/5000053996)
 - Farys d.d. 24/10/2023: geen uitbreiding nodig.
 - Wyre d.d. 9/11/2023: geen uitbreiding nodig.
- **Er zijn vandaag slechts voor 1 lot huisaansluitingsputjes aanwezig en dit ter hoogte van de grens tussen loten 1 en 2. Deze bestaande huisaansluitputjes kunnen gebruikt worden voor lot 1 of lot 2. Voor de andere 2 loten moeten dus telkens een RWA en DWA huisaansluitputje bijgeplaatst worden. Deze nieuwe huisaansluitputjes dienen te worden geplaatst op het openbaar domein tegen de rooilijn. Deze nieuwe huisaansluitputjes dienen te worden aangesloten op de afvoeren van de bestaande huisaansluitputjes. Gelieve contact op te nemen voor uitvoering met de dienst infrastructuur via infrastructuur@beernem.be.**
- De vrijgekomen gevel van de vakantiewoning dient afgewerkt te worden in duurzame en esthetische materialen passend bij het te behouden volume.
- Een omgevingsvergunning kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek, in het bijzonder inzake eigendomsrechten en waterafvloeiing tussen naburige percelen
- De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

- Per woning zijn minstens 2 autostaanplaatsen op eigen terrein verplicht;
- De gekoppelde woningen dienen harmonisch en op een kwalitatieve manier op elkaar afgestemd te worden qua aansluiting, gabarit, vormgeving en materialen. De vergunning van de eerste woning is hiervoor bepalend.
- De vloerpas mag maximum 30 cm boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.
- De niet-bebouwde perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin. Maximaal 20% van deze ruimte kan enkel worden verhard met waterdoorlatende materialen ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, tuinpaden en terrassen; de terrassen kunnen ook in ondoorlaatbare materialen worden aangelegd op voorwaarde dat het hemelwater afkomstig van deze verharding kan infiltreren in de groenzone op eigen terrein.
- In de achtertuin zijn geen autobergplaatsen noch opritten toegelaten.
- Op lot 3 dienen bijgebouwen op minstens 1 m van de perceelgrenzen ingeplant worden.
- Op lot 2 worden geen carports toegelaten.
- Afsluiting in zij- en achtertuin verplicht en in de voortuin zijn afsluitingen toegelaten maar niet verplicht. In de zij-, en achtertuin zijn enkel open draadafsluitingen met een maximum hoogte van 2 m, al dan niet in combinatie met levende hagen, toegelaten. De draadafsluiting moeten tot tegen de perceelsgrens worden opgericht (of mits akkoord van de aanpalende eigenaar, op de perceelsgrens) en de hagen aangeplant conform het Burgerlijk Wetboek artikel 3.133. In de voortuin mogen enkel open afsluitingen en/of levende hagen met een maximum hoogte van 1 m worden toegelaten en gemetste pilasters met een maximale hoogte van 2 m.
- Er dient rekening gehouden te worden met het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Bij het lozen van afvalwater en bronbemaling rekening te houden met de normen van Vlare II.
- De voorwaarden gesteld in het advies van Proximus van 23 oktober 2023 worden stipt nageleefd:
 - Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden aan onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.
 - Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html
- De voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius System Operator cvba van 18 december 2023 worden stipt nageleefd:
 - De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Chris Servayge werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

- De voorwaarden gesteld in het advies van Farys van 24 oktober 2023 worden stipt nageleefd:
 - Mocht eventueel noodzakelijk aanleggen van rioleringen ten behoeve van deze verkaveling een aanpassing aan het bestaande drinkwaternet noodzakelijk maken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de verkavelaar.
 - Wij vestigen er tevens de aandacht op dat voorafgaandelijk aan het slopen van de bestaande bebouwing het aan te raden is om contact op te nemen met klantendienst@farys.be ten einde beschadiging van bestaande installaties te vermijden.

Aan de eerste twee voorwaarden inzake de financiële last nutsleidingen en de riolering moet voldaan zijn vooraleer de loten mogen verkocht worden.

Advies college van burgemeester en schepenen van 19 januari 2024

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 11 januari 2024 en sluit zich aan bij het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 19 JANUARI 2024

De aanvraag ingediend door Chris Servayge en Veronique D'hanyns inzake het verkavelen van een perceel in drie loten en het slopen van een bijgebouw, gelegen Tinhoutstraat 51, 8730 Beernem, wordt vergund.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en het verkavelen van gronden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De financiële last moet gedragen worden inzake aanleg nutsleidingen zijnde:
 - Proximus d.d. 23/10/2023: geen uitbreiding nodig.
 - Fluvius System Operator cvba d.d. 18/12/2023: € 612,50 (ref. kdm/offe/5000053996)
 - Farys d.d. 24/10/2023: geen uitbreiding nodig.
 - Wyre d.d. 9/11/2023: geen uitbreiding nodig.
- Er zijn vandaag slechts voor 1 lot huisaansluitingsputjes aanwezig en dit ter hoogte van de grens tussen loten 1 en 2. Deze bestaande huisaansluitputjes kunnen gebruikt worden voor lot 1 of lot 2. Voor de andere 2 loten moeten dus telkens een RWA en DWA huisaansluitputje bijgeplaatst worden. Deze nieuwe huisaansluitputjes dienen te worden geplaatst op het openbaar domein tegen de rooilijn. Deze nieuwe huisaansluitputjes dienen te worden aangesloten op de afvoeren van de bestaande huisaansluitputjes. Gelieve contact op te nemen voor uitvoering met de dienst infrastructuur via infrastructuur@beernem.be.
- De vrijgekomen gevel van de vakantiewoning dient afgewerkt te worden in duurzame en esthetische materialen passend bij het te behouden volume.
- Een omgevingsvergunning kan geen afbreuk doen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek, in het bijzonder inzake eigendomsrechten en waterafvloeiing tussen naburige percelen
- De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

- Per woning zijn minstens 2 autostaanplaatsen op eigen terrein verplicht;
- De gekoppelde woningen dienen harmonisch en op een kwalitatieve manier op elkaar afgestemd te worden qua aansluiting, gabarit, vormgeving en materialen. De vergunning van de eerste woning is hiervoor bepalend.
- De vloerpas mag maximum 30 cm boven het peil van de as van de voorliggende weg liggen.
- De niet-bebouwde perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin. Maximaal 20% van deze ruimte kan enkel worden verhard met waterdoorlatende materialen ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, tuinpaden en terrassen; de terrassen kunnen ook in ondoorlaatbare materialen worden aangelegd op voorwaarde dat het hemelwater afkomstig van deze verharding kan infiltreren in de groenzone op eigen terrein.
- In de achtertuin zijn geen autobergplaatsen noch opritten toegelaten.
- Op lot 3 dienen bijgebouwen op minstens 1 m van de perceelgrenzen ingeplant worden.
- Op lot 2 worden geen carports toegelaten.
- Afsluiting in zij- en achtertuin verplicht en in de voortuin zijn afsluitingen toegelaten maar niet verplicht. In de zij-, en achtertuin zijn enkel open draadafsluitingen met een maximum hoogte van 2 m, al dan niet in combinatie met levende hagen, toegelaten. De draadafsluiting moeten tot tegen de perceelsgrens worden opgericht (of mits akkoord van de aanpalende eigenaar, op de perceelsgrens) en de hagen aangeplant conform het Burgerlijk Wetboek artikel 3.133. In de voortuin mogen enkel open afsluitingen en/of levende hagen met een maximum hoogte van 1 m worden toegelaten en gemetste pilasters met een maximale hoogte van 2 m.
- Er dient rekening gehouden te worden met het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Bij het lozen van afvalwater en bronbemaling rekening te houden met de normen van Vlare II.
- De voorwaarden gesteld in het advies van Proximus van 23 oktober 2023 worden stipt nageleefd:
 - Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden aan onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.
 - Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html
- De voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius System Operator cvba van 18 december 2023 worden stipt nageleefd:
 - De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Chris Servayge werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

- De voorwaarden gesteld in het advies van Farys van 24 oktober 2023 worden stipt nageleefd:
 - Mocht eventueel noodzakelijk aanleggen van rioleringen ten behoeve van deze verkaveling een aanpassing aan het bestaande drinkwaternet noodzakelijk maken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de verkavelaar.
 - Wij vestigen er tevens de aandacht op dat voorafgaandelijk aan het slopen van de bestaande bebouwing het aan te raden is om contact op te nemen met klantendienst@farys.be ten einde beschadiging van bestaande installaties te vermijden.

Aan de eerste twee voorwaarden inzake de financiële last nutsleidingen en de riolering moet voldaan zijn vooraleer de loten mogen verkocht worden.

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

Namens het college

De Algemeen Directeur



Els Declerck.



De Burgemeester,

Getekend door: Jos Sypré (Signature)
Getekend op: 2024-01-23 15:41:58 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Sypré Jos



Vlaamse
overheid

Jos Sypré.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

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

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
 - 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
 - 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
- 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

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 indieners 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 indieners 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.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". 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.