

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van woensdag 18 oktober 2023

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

Verontschuldigd:

Dagorde **OMV verlenen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond waarbij 5 loten gecreëerd worden na sloop van bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen). Hiervan worden er 4 loten gecreëerd i.f.v. het bouwen van 4 halfopen ééngezinswoningen. Het 5de lot (met de woning Hekkouterstraat nr.15) wordt uit de verkaveling uitgesloten. Aanvrager: Koen Du Pont in vertegenwoordiging van DPK-projects. Locatie: Hekkouterstraat 14 en 15 met als kadastrale omschrijving Lierde 3de afdeling, sectie A, (delen van) nummers: 735C, 735D en 737. Dossiernr.: 2023/57 - OMV_2023015114**

Dienst Grondgebiedzaken

Het College van burgemeester en schepenen,

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

Verwijzingen ///

Voorwerp en motivering Gemeentelijk dossiernummer: 2023/057
Omgevingsnummer: OMV_2023015114

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Koen Du Pont, in vertegenwoordiging van DPK-Projects**, met als adres **Fayte 25, 9660 Brakel**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **20/06/2023**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **07/09/2023**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Hekkouterstraat nr. 14 en nr. 15** en met als kadastrale omschrijving **Lierde 3^e afdeling (Deftinge), sectie A, (delen van) nummers 735C, 735D en 737**.

Het betreft een aanvraag tot:

- **Het verkavelen van een grond waarbij er 5 loten gecreëerd worden na sloop van bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen). Hiervan worden er 4 loten gecreëerd i.f.v. het bouwen van vier halfopen**

ééngeswoningen. Het vijfde lot (met de woning Hekkouterstraat nr. 15) wordt uit de verkaveling uitgesloten.

De aanvraag omvat:

- **het verkavelen van gronden**

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

GEWESTPLAN

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

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

Deze voorschriften luiden als volgt:

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

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Niet van toepassing.

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Niet van toepassing.

VERKAVELINGSPLAN

Niet van toepassing.

BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG

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

OVEREENSTEMMING MET DIT PLAN

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

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

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

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

- gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen,

goedgekeurd op 28 december 1999;

- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven, goedgekeurd op 13 juli 2015;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- het Besluit van de Vlaamse regering van 06 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

2. HISTORIEK

VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Het betrokken perceel kent geen relevante historie.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE PLAATS

Beschrijving van de omgeving en de bestaande toestand van het goed

De verkavelingsaanvraag is gelegen binnen een 50m-woongebied met landelijk karakter met hierachter een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, binnen de deelgemeente Deftinge.

Het terrein is gelegen langs de Hekkouterstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwingen met tuin van diverse omvang.

Er is een halte van het openbaar vervoer (belbus en niet-belbus) op 200m van het projectgebied gelegen langs de Geraardsbergsestraat. Het treinstation van Geraardsbergen bevindt zich op ca. 3km van het projectgebied.

De grond waarop de aanvraag betrekking heeft situeert zich op het perceel 735C, 735D en 737. Op de te verkavelen grond bevindt er zich momenteel links een bestaande hoeve met bijgebouwen (Hekkouterstraat nr. 14) en rechts een ééngezinswoning (Hekkouterstraat nr. 15), beiden gezien vanaf de voorliggende weg.

De binnen het projectgebied rechts gelegen bestaande ééngezinswoning Hekkouterstraat nr. 15 blijft behouden in functie van voorliggende aanvraag en wordt uit de verkaveling uitgesloten. Deze ééngezinswoning bestaat uit 1 bouwlaag, afgewerkt met hellend dak, nok dwars op de voorgevel.

Aan de overzijde van de weg vinden we eveneens vrijstaande ééngezinswoningen afgewerkt met hellende bedaking.

Achteraan aangrenzend aan de te verkavelen grond vinden we een weiland terug waarbinnen eveneens enkele hoogstammige bomen voorkomen.

De links binnen het projectgebied gelegen hoeve met bijgebouwen wordt gesloopt i.f.v. het bouwrijp maken van de gronden.

Deze projectzone i.f.v. de 4 nieuwe bouwlotten i.f.v. halfopen ééngezinswoningen kent een oppervlakte van 1.724,15m² cfr. het plan van de bestaande toestand en kent een totale breedte van ca. 40m.

Het niveau van het terrein is licht hellend en blijft zo veel mogelijk behouden, het helt af van achter naar voor waarbij het terrein achteraan zich tot ca. 1m hoger bevindt dan het peil van de as van de voorliggende weg. Deze hellingsgraad van achter naar voor is uitgesprokener voor wat betreft het rechter deel van het terrein. Ook van links naar rechts helt het terrein af waarbij het niveau verschil tot max. 1m bedraagt. Deze hellingsgraad van links naar rechts is uitgesprokener achteraan dan vooraan.

Ook het peil van de as van de weg helt af van links naar rechts, zo bedraagt -ter hoogte van de linker grens van de te verkavelen grond- het peil van de as van de weg 45,19m terwijl dit rechts ter hoogte van de te verkavelen grond 44,15m bedraagt (cfr. het aangeleverde ontwerpplan).

BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE VERKAVELING VAN GRONDEN

De voorliggende aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- **Het verkavelen van een grond waarbij er 5 loten gecreëerd worden na sloop van bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen). Hiervan worden er 4 loten gecreëerd i.f.v. het bouwen van vier halfopen ééngezinswoningen. Het vijfde lot (met de woning Hekkouterstraat nr. 15) wordt uit de verkaveling uitgesloten.**

Voorliggende aanvraag omvat het verkavelen van een grond gelegen te Hekkouterstraat nr. 14 en nr. 15 en met als kadastrale omschrijving Lierde 3e afdeling (Deftinge), sectie A, (delen van) nummers 735C, 735D en 737.

Het betreft grond met hierop een te slopen hoeve (Hekkouterstraat 14) en bijgebouwen en een deel van een onbebouwde zijtuin horende bij de ééngezinswoning Hekkouterstraat 15 dat verdeeld zal worden. Bij deze verdeling ontstaan er 5 loten. Hiervan worden er 4 loten gecreëerd i.f.v. het bouwen van vier halfopen ééngezinswoningen. Het vijfde lot omvat de ééngezinswoning Hekkouterstraat 15 en wordt uit de verkaveling uitgesloten. De nieuw gecreëerde bouwlotten sluiten volledig aan op het openbaar domein.

Lot 1 is het linkse lot en kent een oppervlakte van ±423 m², vervolgens hebben we lot 2 met een oppervlakte van ±432 m², vervolgens een lot 3 met een oppervlakte van ±435 m², vervolgens een lot 4 met een oppervlakte van ±433 m² om te eindigen met een uit te sluiten bebouwd lot 5 met een oppervlakte van ±645 m².

De verkavelingsaanvraag heeft volgende belangrijkste kenmerken:

- **Afmetingen en bouwdiepte:** voor de bouwlotten (lot 1, lot 2, lot 3 en lot 4) geldt een bouwbreedte van 7m en een maximale bouwdiepte op gelijkvloers en verdiep van 12m.
- **Kroonlijsthoogte:** maximaal 6,00 m indien gewerkt wordt met een hellend dak en maximaal 6,50m indien gewerkt wordt met een plat dak. De hoogte van de vloerplas wordt niet geconcretiseerd in de aangeleverde voorschriften.
- **Aantal bouwlagen:** maximaal twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend of plat dak.
- **Dakuitvoering:** De dakhelling voor de woningen ligt begrepen tussen de 0° en 45°. Voor alle loten ligt de nok evenwijdig met de straat en bevindt deze zich een maximale hoogte van 12m bij een hellende dakvorm. Bij een plat dak bedraagt de maximale hoogte 6,5m. Het daktype (hellend of

plat dak) van de eerstbouwende dient te worden gevolgd.

- **Bouwvrije zij- en voortuinstrook:** de voorbouwlijn zoals op het verkavelingsplan dient te worden gevolgd. T.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt de bouwvrije zijtuinstrook minstens 3,00 m.
- **Materiaalgebruik:** De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. Er wordt niet gespecificeerd of de verschijningsvorm van de eerst bouwende bepalend zou zijn voor de gehele bouwblok.
- **Uitbouw (veranda, carport):** Een open carport kan eveneens in de zijtuin worden opgericht. Er wordt niet gespecificeerd waar deze zich dan specifiek moet bevinden. Een carport moet steeds afgewerkt worden met een plat dak en is maximaal 3m hoog.
- **Terrassen:** Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen maximaal 30,00 m² bedragen.
- **Verharding:** Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% inclusief noodzakelijke toegangen toegestaan. In de achtertuin wordt behalve een beperking van de grootte van het terras geen beperkingen qua verhardingsoppervlakte opgelegd. In de zijtuin zijn enkel strikt noodzakelijke toegangen toegelaten zonder specifieke verdere beperkingen in oppervlakte.
- **Constructies:** Voor alle loten kan of een bijgebouw worden voorzien op minimaal 10m achter de achtergevel van het hoofdgebouw tot op 1,00 m van de perceelgrens of mits goedkeuring van de gebuur op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 20,00 m² i.f.v. een afzonderlijk bijgebouw. Een combinatie van een carport en berging wordt in oppervlakte beperkt tot maximaal 30m². Een bundeling van een carport met berging en woningbijgebouw is niet toegestaan.

De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot maximaal 3,00 m. De carport en het bijgebouw dient steeds afgewerkt te worden met een plat dak.

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

- **Perceelgrenzen:** De afsluitingen zullen bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. De maximale hoogte is beperkt tot 2,00m. In geen geval kunnen betonplaten, houten afsluitingen en tuilmuren worden toegelaten. Een afsluiting in draad met 1 betonplaat onderaan (max. 30cm hoog) kan wel toegestaan worden.

Bij gekoppelde bebouwing mag aansluitend op het bouwvolume op de perceelgrens een muur opgetrokken worden van max. 2,00m hoog en 4,00m lang. Afsluitingen in de voortuinstrook die bestaan uit een haag hebben een maximale hoogte van 1,30m. Deze haag zal aangebracht worden op 0,50m achter de voorste perceelsgrens. De overige afsluitingen hebben een maximale hoogte tot 2,00m.

4. OPENBAAR ONDERZOEK EN RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 13/09/2023 tot 12/10/2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. ADVIEZEN

De Watergroep heeft advies uitgebracht op 11/09/2023. De eindconclusie van het

advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

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

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

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

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

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

WYRE heeft advies uitgebracht op 14/09/2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“Ref: 25127288

Aansluitbaar Wyre met clause:

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.

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij

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

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

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

Proximus heeft advies uitgebracht op 18/09/2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“Onze referentie: JMS 584014

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan;
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager;
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com;
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan;
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.”

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

FARYS heeft advies uitgebracht op 28/09/2023. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig. Dit advies gaat als volgt:

“Motivering.

DISTRIBUTIELEIDING: niet van toepassing – dit is De Watergroep-gebied.

TOEVOERLEIDING: niet van toepassing.

RIOLERING:

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de Gemeente Lierde ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. Om aansluiting mogelijk te maken mogen afval- en regenwater afkomstig van privaat domein maximaal op 60cm van elkaar naar de perceelsgrens met het openbaar domein gebracht worden.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De aansluiting(en) op het bestaand rioleringsstelsel van de Hekkouterstraat zijn ten laste van de verkavelaar en dienen tijdig te worden aangevraagd door de verkavelaar bij Farys. De aanvraag kan gebeuren via de website <https://www.farys.be/nl/nieuwe-drinkwateraftakking-enof-riolering-aanvragen>. Standaard wordt een aansluiting met diameter 160mm voorzien. Indien de bouwheer van mening is dat een grotere diameter noodzakelijk is, dient dit bij de aanvraag van de aansluiting aangetoond te worden op basis van een hydraulische nota. De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is 6 tot 8 weken waarvan 4 weken na ontvangst van het klantakkoord. Hiermee dient rekening gehouden te worden voor het verkrijgen van het verkoopbaarheidsattest van de loten.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden.

Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient er voor de woningen een infiltratievoorziening te worden voorzien. Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient te worden nagegaan of infiltratie mogelijk is op deze locatie met betrekking tot de grondwaterstand en de aanwezige bodemstructuur. Eveneens adviseren wij sowieso een overloop van de infiltratievoorziening richting openbare riolering te voorzien. Voor wat betreft de oppervlakte van de infiltratievoorziening die wordt vermeld in het hemelwaterformulier wijzen wij er op dat dit niet gaat over de horizontale oppervlakte, maar over de verticale oppervlakte van de infiltratievoorziening voor zover gelegen boven de grondwaterstand en onder het overloophniveau.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

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

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

6. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

De voorliggende aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Het verkavelen van een grond waarbij er 5 loten gecreëerd worden na sloop van bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen). Hiervan worden er 4 loten gecreëerd i.f.v. het bouwen van vier halfopen ééngezinswoningen. Het vijfde lot (met de woning Hekkouterstraat nr. 15) wordt uit de verkaveling uitgesloten.**

Vooraleer tot verkavelen van de gronden overgegaan kan worden dient de hoeve met bijgebouwen te worden gesloopt. Met de sloop zal geen waardevol erfgoed verloren gaan. Diverse bijgebouwen zijn eveneens reeds deels ingestort zoals blijkt uit de aangeleverde foto's. De sloop kan gunstig worden geadviseerd en is tevens vrijgesteld van vergunning gelet op artikel 13.2 van het vrijstellingsbesluit. Zo ook is het mogelijks noodzakelijk vellen van hoogstammige bomen binnen de 15m van deze vergunde gebouwen vrijgesteld van vergunning (art. 6.1 vrijstellingsbesluit). Cfr. de aangeleverde plannen zijn er geen hoogstammige bomen gesitueerd binnen de toekomstige bouwzones en zullen er geen hoogstammige bomen dienen te worden geveld.

Het voorstel wat betreft de vier halfopen bebouwingen is qua omvang van de loten (nieuw gecreëerd lot 1 van $\pm 423 \text{ m}^2$, lot 2 van $\pm 432 \text{ m}^2$, lot 3 van $\pm 435 \text{ m}^2$ en lot 4 van $\pm 433 \text{ m}^2$), allen met een bebouwbaar deel van 84 m^2 voor het hoofdgebouw +

50m² i.f.v. bijgebouwen), voorziene bebouwingstypologie (twee keer twee gekoppelde halfopen ééngezinswoningen), afmetingen (max. gevelbreedte van 7 m, max. bouwdiepte van 12 m op gelijkvloers en verdiep) en woondichtheid in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen, wel dient gesteld te worden dat het aandeel aan bijgebouwen steeds ondergeschikt moet blijven aan het hoofdgebouw. De totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt daarom herleid naar maximaal 40m² waarvan max. 20m² i.f.v. een carport en max. 20m² i.f.v. een tuinberging.

In de onmiddellijke omgeving zijn hoofdzakelijk open en halfopen bebouwingen aanwezig.

Er wordt een kroonlijsthoogte van max. 6,50 m voorzien indien afgewerkt met een plat dak en 6,00m indien afgewerkt met een hellend dak.

Dergelijke kroonlijsthoogte is hoger dan gangbaar en kent een ruimtelijke impact omwille van de hoger gelegen ligging van het terrein t.a.v. de as van de weg. Het terrein situeert zich op ca. 1m boven het peil van de as van de weg.

Een gangbare kroonlijsthoogte bedraagt 6,2m voor een woning bestaande uit twee bouwlagen op een weinig hellend neutraal terrein buiten de dorpskern. Omwille van de hoger gelegen grond t.a.v. de voorliggende weg wordt voorgesteld de kroonlijsthoogte te beperken tot maximaal 6m indien afgewerkt met een hellend dak en 6,2m indien afgewerkt met een plat dak, waarbij de vloerpas zich op max. 1,1m boven het peil van de as van de voorliggende weg -centraal voor de voorgevel van de woning- kan bevinden.

Dergelijke kroonlijsthoogtes (6m bij hellend en 6,2m bij plat dak) op dergelijk terrein waarvan het maaiveld zich één meter hoger bevindt dan het peil van de as van de voorliggende weg blijven aanvaardbaar gelet op de specifieke context van de onmiddellijke omgeving waarbij nog hoge woningen zich in de onmiddellijke omgeving bevinden dewelke zich dicht bij de weg bevinden. Doordat de woningen uit voorliggende aanvraag zullen voorzien zijn van een voldoende ruime voortuinstrook, in vergelijking met de aldaar aanwezige woningen, zal de ruimtelijke impact van de hoogte ervan aanvaardbaar blijven.

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

Wat betreft de inplanting van de halfopen bebouwingen wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 3 m voorzien, wat gangbaar en voldoende is. Ook voor de bestaande woning dewelke uitgesloten wordt, wordt een voldoende ruime zijtuinstrook van minimaal 3m voorzien.

Het type dak wordt vrijgelaten in keuze (wel dient de keuze van de eerst gebouwde woning te worden gevolgd, ook voor het gabarit en dakvlak). Alhoewel er in de straat weinig platte daken voorkomen, kan gelet op de maximale kroonlijsthoogtes, en het hedendaags wooncomfort, ingekomen worden om dit hier toe te laten. Bij hellende daken wordt bijgevolg een hellingsgraad tussen 0° en 45° voorzien, wat gangbaar is.

Gelet op het feit dat de voorschriften melding maken dat de terrassen een totaal van 30 m² mogen hebben en dat de terrassen over een diepte van max. 4 m de vloerpas van de woning mogen volgen, moeten aansluiten aan de woning en dat deze mogen uitgevoerd worden in een niet-waterdoorlatende verharding, is de voorgestelde oppervlakte aanvaardbaar. Naast de terrasverharding kunnen er in de achtertuinzone nog bijkomende niet-overdekte constructies voorzien worden. Deze dienen gelet op de beperkte kavelgroottes beperkt te worden tot max. 80m² (incl. terras) bedragen.

Met betrekking tot het plaatsen van een open carport in de zijtuinstrook, dient de

inplanting van een open carport op 3 m van de voorbouwlijn te worden ingeplant zodat de verharding naar deze constructie wordt beperkt. De voorbouwlijn ligt op een voldoende ruime afstand van de voorste perceelsgrens waardoor de afstand van de voorste perceelsgrens tot een mogelijke open carport aanvaardbaar blijft. Om het open en landelijke karakter van deze woonomgeving zoveel mogelijk te bewaren, kunnen gesloten bijgebouwen niet worden toegestaan in de bouwvrije zijstroken, zo ook geen achterliggende gebundelde bergingen en dienen de carports afgewerkt te worden met een plat dak.

De verkaveling laat toe om afsluitingen in de voortuin op te richten tot een hoogte van 1,3m hoog. Om de zichtbaarheid en verkeersveiligheid te garanderen zullen deze afsluitingen in de voortuin beperkt worden tot max. 1m hoog.

De afsluiting op de perceelsgrens tussen de twee halfopen bebouwingen van 2 m hoog en 4 m diep in de achtertuin dient in een gelijke gevelsteen als de woning te worden uitgevoerd.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen;

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

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

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

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

PLANOLOGISCHE TOETS

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

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

WEGENIS

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Hekkouterstraat een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is. Langsheen de Hekkouterstraat is er een rooilijn van toepassing. De betreffende aanvraag is niet getroffen door een rooilijn.

RIOLERING

Bij het bebouwen van de percelen zal rekening moeten gehouden worden met de ligging van het perceel, volgens het zoneringsplan, in "centraal gebied". Een centraal gebied betreft een gebied waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering. Het hemelwater en het afvalwater dienen volledig gescheiden tot aan de grens van het openbaar domein te worden gebracht. Er dient een septische put van minimaal 2000 liter tot 5 IE + 300 liter/IE per bijkomende IE te worden voorzien. Enkel zwart afvalwater wordt aangesloten op de septische put.

WATERTOETS

Het voorliggende verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied of een risicozone voor overstromingen, noch in een fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het project heeft een beperkte invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat geen schadelijk effect zal worden veroorzaakt op de waterhuishouding in de omgeving indien bij het bouwen van de woningen en de

verhardingen op de loten voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten.

MER-SCREENING

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

NATUURTOETS

Niet van toepassing.

ERFGOED-/ARCHEOLOGIE-TOETS

Niet van toepassing.

DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Niet van toepassing.

SCHEIDINGSMUREN

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE REGELGEVING INZAKE MILIEU

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het hierboven besproken gemotiveerd advies d.d. 16/10/2023 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar waarbij de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende besluit:

'De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door Koen Du Pont, in vertegenwoordiging van DPK-Projects met als adres Fayte 25, 9660 Brakel, inzake het verkavelen van een grond waarbij er 5 loten gecreëerd worden na sloop van bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen). Hiervan worden er 4 loten gecreëerd i.f.v. het bouwen van vier halfopen ééngezinswoningen. Het vijfde lot (met de woning Hekkouterstraat nr. 15) wordt uit de verkaveling uitgesloten, gelegen te Hekkouterstraat nr. 14 en nr. 15 te 9570 Lierde (3^e afdeling, sectie A, nummer (s) 735C, 735D en 737) wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.'

8. BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18/10/2023 HET VOLGENDE

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

Besluit

Eénparig.

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

Bijzondere voorwaarden en lasten bij de verkaveling

Voorwaarden

- Het ontwerp strikt te volgen, rekening houdende met volgende voorwaarden:
- Alle kosten/lasten voor (eventuele) werken/aansluitingen/uitbreidingen aan de nutsvoorzieningen (riolering, gas, elektriciteit, telefonie, ...) en het openbaar domein (ook voor de eventuele verplaatsing van electriciteitspalen of verlichtingspalen) zijn ten laste van de bouwheer/rechtverkrijgende;
- De stedenbouwkundige voorschriften voor lot 1, lot 2, lot 3 en lot 4 worden integraal als volgt vervangen:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor halfopen bebouwingen.	Op deze percelen worden enkel ééngesinswoningen, met inbegrip van de zorgwoningen, toegelaten. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt rekening gehouden met de directe omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening of ambacht zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;• De ruimte ingenomen door de complementaire functie is beperkt tot 50% van de gelijkvloerse oppervlakte. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Horeca wordt niet toegelaten. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving komen zowel halfopen als open bebouwingen voor.	Op ieder lot kan één halfopen ééngesinswoning voorzien worden. Bij twee gekoppelde woningen (lot 1&lot 2, lot 3&lot 4) dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte over de volledige voorgevelbreedte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning te worden gevolgd. Omwille van het vermijden van een onafgewerkt geheel dient bij -het niet als

	<p>één geheel en gelijktijdig oprichten van twee aaneengesloten woningen- de scheidingsmuur afgewerkt te worden met een buitengevelsteen, opgevoegd volgens de regels der kunst.</p>
--	--

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorbouwlijnen moeten gevolgd worden zoals voorzien op het verkavelingsplan om een uniforme en harmonieuze inplanting van de woning te bekomen. Ook dienen er minimale afstanden tot de achterste perceelsgrenzen gerespecteerd te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de directe omgeving.</p>	<p>De inplanting van het hoofdgebouw en een eventuele achterliggende aanbouw dient zich te situeren binnen de bouwzone cfr. het inplantingsplan.</p> <p>Hierbij dient de voorbouwlijn te worden gevolgd en moeten de woningen over de volledige bouwdiepte de maximale breedte van de bouwzone aanhouden.</p>

2.1.C. BOUWDIEPTE EN -VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op dergelijke manier wordt vermeden dat er onaanvaardbare ophogingen dienen te gebeuren. Het maaiveld van de bouwzone bevindt zich ongeveer 1m boven het peil van de as van de weg.</p> <p>Om te grote dakvolumes te vermijden, dient de helling van de daken beperkt te blijven tot max. 45°.</p> <p>De voorgevel betreft de gevel gericht naar de straatzijde.</p> <p>Bij twee gekoppelde woningen (lot 1&lot 2 en lot 3&lot 4) dient het gabarit (voorgevellijn, kroonlijsthoogte, voorste dakvlak en nokhoogte over de volledige voorgevelbreedte) en het materiaalgebruik van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning te</p>	<p>De woning kent een maximale bouwdiepte zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze woning bestaat uit maximaal twee bouwlagen met plat of hellend dak. Ondergrondse bouwlagen, met uitzondering van de gebruikelijke onderkeldering, zijn verboden. Ondergrondse toegangen of garages zijn verboden.</p> <p>De minimale voor- en achtergevelbreedte bij een halfopen bebouwing bedraagt 7m.</p> <p>De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 1,1m boven het peil van de as van de voorliggende weg ter hoogte van het midden van de voorgevel van iedere woning.</p> <p>De hoogte van het hoofdgebouw, gemeten tussen het peil van het gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 6,0m indien afgewerkt met een hellend dak en 6,2m indien afgewerkt met een plat dak</p> <p>Gelijkvloerse aanbouwen kennen een maximale bouwhoogte van 3,2 m t.a.v. het vloerplas..</p> <p>De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 45° waarbij de nok zich evenwijdig aan de voorgevel bevindt. Bij een plat dak is de totale hoogte maximaal 6,20 m.</p>

worden gevolgd.	
-----------------	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dienen mogelijkheden te worden geboden voor het bouwen van een woning met voldoende architecturale kwaliteiten. Een minimum aan grenzen en een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden. Wel dient er gelet te worden op de inpasbaarheid in de directe omgeving.	<p><u>Gevelmaterialen:</u> Duurzaam en identiek voor beide woningen.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Hoofdgebouw: hellend dak (max. 45°) of plat dak en identiek voor beide woningen. De daken van de twee halfopen bebouwingen kunnen uitgevoerd worden als één zadeldak of als één schilddak.</p> <p><u>Dakaccenten</u> Uitbouwen en insnijdingen in het hoofdgebouw zijn niet toegelaten voor halfopen bebouwingen.</p> <p><u>Zonnepanelen en zonneboilers</u> In de dakvlakken van de woning en/of garage of bijgebouw is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak.</p>

2.2 VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING (VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er de mogelijkheid om bijgebouwen en een carport te voorzien. Garages dienen inpandig te zijn om verhardingen in de tuinzones te beperken. Carports moeten steeds open zijn aan voor- en achterzijde en dienen te worden afgewerkt met een plat dak om de groene zichten vanaf straatzijde te behouden.	<p>Bijgebouwen in de achtertuin zijn toegelaten met een totale maximale oppervlakte van 20 m². Garages of andere parkeervoorzieningen in de achtertuin zijn verboden.</p> <p>In de zijtuinstrook kan maximaal een open carport van 20 m² per kavel worden voorzien op 3 m van de voorbouwlijn. Een achterliggende aangebouwde berging is niet toegestaan. De carport dient bovendien afgewerkt te worden met een plat dak.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME (BIJGEBOUWEN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00 m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,5m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,5m. Carports dienen steeds afgewerkt te worden met een plat dak en zijn open langs voor- en achterzijde.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

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

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of half waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

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

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling de verhardingen te beperken bij de bouwkavel in functie van het hemelwater en het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	<u>Achtereinde</u> Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 80m ² bedragen. Tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. M.u.v. terrassen moeten alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken i.f.v. terrassen zijn enkel toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is en zijn beperkt tot maximaal 30m ² . Buiten deze zones (met bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De verhardingsoppervlakte (incl. alle niet-overdekte constructies zoals zwembaden) in de achtereindezone wordt beperkt tot maximaal 80 m ² voor de gehele

<p>Het is geenszins toegelaten om de functie van de bestemming 'zijtuin' permanent te wijzigen in een andere functie / bestemming, zoals bijvoorbeeld een oprit naar de achtertuin of een toegangsweg naar een achterliggend perceel.</p>	<p>achtertuintzone.</p> <p><u>Voortuin</u> In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport is voorzien, dienen de opritten te worden gebundeld tot één oprit van maximaal 5 m breed achter de rooilijn.</p> <p><u>Zijtuin</u> In de zijtuinstrook is een verharding tot max. 25% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de zijtuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen. De zijtuin kan geenszins dienen als een permanente toegangsweg tot de achtertuin en/of achterliggende percelen.</p> <p>Indien én een inpandige garage en carport is voorzien, dienen de opritten te worden gebundeld tot één oprit van maximaal 5 m breed achter de rooilijn.</p>
---	--

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.</p>	<p>De <u>zijdelingse en achterste perceelsgrenzen</u> kunnen afgesloten worden met hagen, flexdraad of hout met een max. hoogte van 2m. Houten paneelafsluitingen zijn toegelaten (exclusief heidematten).</p> <p>In de <u>voortuinstrook</u> mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,00m worden voorzien (incl. toegangspoort oprit). Een open draadafsluiting in de voortuin mag tot een hoogte van 2m.</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing mag aansluitend op het bouwvolume op de perceelgrens een muur opgetrokken worden van max. 2,00m hoog en 4,00m lang.</p>

3.4. PARKEERVOORZIENINGEN EN TOEGANGEN TOT DE WEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Parkeren dient georganiseerd te worden op eigen terrein.</p>	<p>Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden op het lot. Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 3,5 m op de voorste perceelsgrens en rooilijn. Bij zowel een inpandige garage als een carport kan een gebundelde oprit van maximaal 5 m breed (en dit na de rooilijn) worden voorzien.</p>

	Ondergrondse garages zijn verboden. Garages en andere parkeervoorzieningen kunnen niet worden voorzien in de tuinzones, met uitzondering van een carport in de zijtuinstrook op 3 m van de voorbouwlijn.
--	--

- De regelgeving omtrent lichten en zichten, zoals voorzien in het burgerlijk wetboek, blijven van toepassing;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Eventuele (regen-)waterputten, beer- of sterfputten, kelders e.d. mee uit te breken of op te vullen met zand of grond (geen puin) tot op het niveau van het oorspronkelijk maaiveld;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREMA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting. Asbesthoudende materialen (b.v. golfplaten/ schaliën) dienen afzonderlijk en volgens de regels der kunst verwijderd te worden
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **De Watergroep** (dd. 11/09/2023) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **WYRE** (d.d. 14/09/2023) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Proximus** (d.d. 18/09/2023) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- De voorwaarden en richtlijnen uit het advies verleend door **Farys** (d.d. 28/09/2023) dient strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de beslissing gevoegd en maakt integraal deel uit van de beslissing;
- Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Algemeen reglement rioolaansluitingen' van de gemeente Lierde, het 'Algemeen Waterverkoopreglement' en het 'Bijzonder Waterverkoopreglement' van Farys;
- Bij de omgevingsaanvragen voor het bouwen van de woningen zal voldaan moeten worden aan de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater';
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas inzake privéverkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op www.fluvius.be;
- De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten;
- **Omgevingsvergunningen i.f.v. het bouwen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;**

Lasten die voorafgaand aan de verkoop der loten -of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen- moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- De eventueel ontbrekende nutsleidingen aan te leggen op eigen kosten (verkavelaar-eigenaar);
- Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater. In de straat ligt een gemengd stelsel hierdoor moet na de rooilijn het afval- en regenwater worden samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. Voor deze loten is een nieuwe aansluiting noodzakelijk, en dient deze tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus;
- Vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten over te

gaan een proces-verbaal van opmeting van de goedgekeurde verkaveling, ondertekend door een beëdigd landmeter, kosteloos over te maken aan de gemeente;

- Vooraleer tot de verkoop (of een andere wijze van vervreemding) der bouwloten de percelen bouwrijp te maken waarbij de bestaande gebouwen worden gesloopt, zoals omschreven in bovenstaande voorwaarden;
- De adviezen van De Watergroep, Proximus, Wyre en Farys strikt na te leven;
- **Slechts over te gaan tot verkoop van de loten na het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, opgemaakt door de gemeente, waarin bevestigd wordt dat aan alle vermelde voorwaarden en vooraf uit te voeren lasten voldaan is.**

Lasten die nadien moeten worden uitgevoerd door de verkavelaar:

- (geen)

aandachtspunten

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn. Stedenbouwkundige handelingen die de verwezenlijking van de verkaveling tot doel hebben zijn veelal onderworpen aan de omgevingsvergunningsplicht alvorens ze uitgevoerd mogen worden.

In functie van de opvolging van het verval, bij iedere vervreemding van één of meerdere lot(en) de gemeente hiervan per mail (omgevingsloket@lierde.be) op de hoogte te brengen. Hierbij dienen volgende zaken te worden verduidelijkt: (1) het/de specifieke lot(en), (2) de datum van de akte en (3) de wijze van vervreemding. Hiervan dient een bewijs te worden aangeleverd.

Art.2. Het college van burgemeester en schepenen stelt de beslissing ter kennisgeving aan de personen of instanties conform artikel 62 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

9. BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane

beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur

De burgemeester

Nathalie Meersman

Jurgen Soetens