

Aanwezig:

NACHTERGAELE Joris, burgemeester
MEIRHAEGHE Filip, VAN NIEUWENHUYZE Frederik, VAN QUICKELBERGHE Isabel, DE TOLLENAERE Ann, schepenen
JOURQUIN Lesley, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

29. VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING OMV_2022129205

Gemeentelijk dossiernummer: O/2022/113

Omgevingsnummer: OMV_2022129205

Feiten en context

De aanvraag ingediend door de heer De Clercq Laurens, Apostolinnenplein 10 bus 203, 9700 Oudenaarde en mevrouw Van Der Schelden Lieselot, Varent 7, 9700 Oudenaarde werd op 1 oktober 2022 opgeladen en ingediend op het omgevingsloket.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 december 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kokerellestraat 22, 9680 Maarkedal, en met als kadastrale omschrijving:

MAARKEDAL 3 AFD (MAARKE-KERKEM) Sectie A Nummer 0367 F

De aanvraag betreft slopen en herbouwen van een woning.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit
- het verkavelen van gronden
- kleinhandelsactiviteiten
- vegetatiewijzigingen

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 en hun uitvoeringsbesluiten, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1 Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen in:

- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het Gewestplan Oudenaarde

In deze zone(s) gelden de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

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.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

1.2 Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Niet van toepassing.

1.3 Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling.

1.4 Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

1.5 Geldende stedenbouwkundige verordeningen

- Bouwverordening 2.31_2_1 – Beplantingen (VR d.d. 27/04/1973);
- Bouwverordening 2.31_1_1 - algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (VR d.d. 29/04/1997);
- Stedenbouwkundige verordening 2.33_2_1 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (VR d.d. 08/07/2005);
- Stedenbouwkundige verordening 2.33_3_1 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (VR d.d. 05/06/2009);
- Stedenbouwkundige verordening 2.33_3_2 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (VR d.d. 10/06/2011);
- Stedenbouwkundige verordening - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (VR d.d. 05/07/2013);
- Stedenbouwkundige verordening - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (VR d.d. 06/06/2017);
- Stedenbouwkundige verordening 2.33_2_2 - Provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen (Provincieraad d.d. 13/07/2015);
- Stedenbouwkundige verordening – Gemeentelijke verordening inzake het overwelven van baangrachten (aanpassing) (GR d.d. 18/12/2007);

- Stedenbouwkundige vergunning – Gemeentelijke verordening betreffende het plaatsen van septische putten bij (ver)nieuwbouw van woningen in het centraal gebied, het collectief geoptimaliseerd buitengebied en het collectief te optimaliseren buitengebied zoals afgebakend in de zoneringsplannen (GR d.d. 28/09/2010).

2. Historiek

Voor voorliggende woning bestaan volgende relevante stedenbouwkundige vergunning:

- Vergunning B/1957/28: bouwen nieuw woonhuis na afbraak krotwoning – vergund (d.d. 05/04/1957)

3 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

3.1 Beschrijving van de plaats

Het perceel maakt onderdeel uit van een woonkorrel van diverse woningen gesitueerd langs de landelijke weg Kokerellestraat. De woning is gelegen op ruime afstand van de dorpskern Maarke-Kerkem.

De woning aan de rechter zijde (Kokerellestraat 20) betreft een open bebouwingen net zoals de woning van de aanvrager. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak. Aan de linker zijde situeert zich een onbebouwd perceel begroeid met struiken en bomen. Het voorliggend perceel, de aanpalende percelen en straat zijn sterk afhellend van noord naar zuid.

3.2 Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Type planelement	Planaanduiding	Omschrijving
Gebouw of Constructie		Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies
Gebouw of Constructie		Bouwen of herbouwen

3.3 Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

4 Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Er werd geen openbaar onderzoek, noch raadpleging van de aanpalende eigenaars uitgevoerd.

5 Adviezen

5.1 Externe adviezen

Er werden geen adviezen ingewonnen.

5.2 Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het herbouwen van een zonevreemde ééngezinswoning op een gewijzigde plaats.

De werkzaamheden gaan gepaard met het aanleggen van een regenwaterput, infiltratievoorzieningen en een septische put in de voortuin.

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

Volgens art. 17 van het omgevingsvergunningsdecreet diende de aanvraag niet openbaar te worden gemaakt.

Externe adviezen

Er diende geen externe adviezen te worden ingewonnen.

Wegenis

De aanvraag bevindt zich niet langs een gewestweg en is niet getroffen door een rooilijn van een gewestweg. De Kokerellestraat betreft een gemeentelijke weg. Langs deze weg is een rooilijnplan van 11

april 1935 van toepassing. De bestaande keermuren zijn getroffen door de rooilijn. Dit is tevens ook duidelijk uit het inplantingsplan bestaande toestand.

In het inplantingsplan nieuwe toestand gaat men uit van het behouden van de bestaande keermuur links van de nieuw te realiseren oprit. Aan de rechterzijde van de nieuw te realiseren oprit zou de bestaande opening dicht gemaakt worden en de bestaande delen van de keermuur aangepast worden. Op het inplantingsplan nieuwe toestand wordt de bestaande keermuur weergegeven op het perceel tegen de rooilijn-grens openbaar domein. Er is een verschil op te merken in de bestaande en nieuwe toestand van het inplantingsplan. De nieuwe toestand geeft een verkeerde weergaven van de keermuur. **De bestaande delen van de keermuur zijn weldegelijk getroffen door de rooilijn.**

Bijgevolg wordt volgende stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd:

“De bestaande keermuur aan de linker zijde van de nieuwe te realiseren oprit kan behouden blijven. Voor de keermuur rechts van de nieuwe te realiseren oprit (waar de grootste aanpassingen aan gebeuren (dichtmaken van bestaande opening, vertrap uitwerken, ...) dient deze nieuw gerealiseerd te worden op eigen terrein tegen de rooilijn-grens openbaar domein. Tevens dienen de zichtbare delen evenwijdig met de straat gerealiseerd te worden met metselwerk met hetzelfde formaat als de bestaande muur (geen snelbouwstenen). De straatzijde van de keermuur dienen uniform en één visueel esthetisch geheel te vormen.”

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput + infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Riolering

Het perceel is, volgens het zoneringsplan, omgeven door een “collectief te optimaliseren buitengebied”. Een collectief te optimaliseren gebied betreft een gebied waar er riolering is gepland of waar er riolering aanwezig is, maar die nog niet is aangesloten op een waterzuivering. Het toiletwater (‘zwart water’) en het afvalwater (‘grijs water’) dienen via septische put van minimaal 3000 liter tot 5 IE + 600 liter/IE met overloop op de openbare riolering aangesloten te worden.

MER-Screening

De inrichting is niet MER-plichtig. Het voorgenomen project valt niet onder het toepassingsgebied van het project-MER-besluit.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed- en archeologietoets

Niet van toepassing.

Mobiliteit - MOBER

Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

Niet van toepassing.

Overeenstemming met geldende stedenbouwkundige voorschriften

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

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig omgevingsambtenaar

Legaliteitstoets woning

De aanvraag in strijd met het gewestplan (agraris gebied). De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen zijn niet voorzien in functie van een landbouwbedrijfsvoering van een landbouwbedrijven. Bijgevolg worden de voorgestelde werken of handelingen als zonevreemd beschouwd. Voor werken aan bestaande zonevreemde constructies kunnen deze constructies terugvallen op de basisrechten voor zonevreemde constructies van de VCRO en het vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is), mits hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrot te zijn. Van de bouw van de woning is de vergunning B/1957/28: bouwen nieuw woonhuis na afbraak krotwoning (d.d. 05/04/1957) terug te vinden in het vergunningenregister van de gemeente. De realisatie komt overeen met deze eerder verkregen vergunning. De gebouwen kunnen als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden (>90 % vergund). Daarnaast is de functie (woning) eveneens vergund. Doormiddel van de foto's in de omgevingsvergunning kan er ook van uitgegaan worden dat het gaat om niet-verkrotte constructies. De constructies voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bijgevolg kan deze aanvraag aanspraak maken op de afwijkingmogelijkheden van de VCRO. De in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen maken toepassing van de zgn. basisrechten van de zonevreemde constructies (art. 4.4.14. "Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats" en art. 4.4.15. "Uitbreiden van een woning"):

"Artikel 4.4.14. (30/12/2017- ...)

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

[...]

Artikel 4.4.15. (30/12/2017- ...)

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.1.1, 18°, is wel toegelaten."

De aanvraag voldoet aan voorwaarden van art. 4.4.14. en 4.4.15. en wordt in de toelichtende nota beperkt gemotiveerd. De constructie is niet getroffen door een rooilijn en bevindt zich niet in een

achteruitbouwstrook. De verplaatsing van de woning volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening en wordt door de aanvrager (uitdrukkelijk) gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving en een kwalitatief concept. De nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen (cfr. afstemming op de woning rechts, zijdelinkse bouwrijze afstand van min. 4 m, inplanting die resulteert in een beperkt grondverzet, ...). De aanvrager motiveert de verplaatsing als volgt:

“1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal - op het perceel bevindt zich een te slopen woning en deze wordt vervangen door één eengezinswoning;
2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :
a) de woning is getroffen door een rooilijn - niet van toepassing, wel zijn de bestaande keermuren getroffen door de rooilijn;;
b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone - niet van toepassing, de woning bevindt zich tegen de rooilijn;
c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept - de woningen in de nabije omgeving bevinden zich allemaal op geruime afstand van de rooilijn, dit mede omwille van het sterk stijgend karakter van het bestaande maaiveld. Door de verplaatsing naar achter is er sprake van een geringer grondverzet (enkel de oprit en links van de woning dient een deel deel uitgegraven te worden) en kan de oprit op een comfortabele manier gerealiseerd worden aan een maximum hellingspercentage van 20% (hoogteverschil ten opzichte van de voorliggende weg is ongeveer 2m20);
3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :
a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie - de woning rechts bevindt zich op dezelfde lijn.
b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen - een geringer grondverzet en de inplanting van de omliggende woningen op geruime afstand van de rooilijn zijn de belangrijkste parameters voor deze inplanting.”

Het bestaande woonvolume werd niet meegegeven. Bij de herbouw wordt het volume van de woning 795,24 m³, net binnen het maximaal toegelaten bouwvolume van 1000m³. Het aantal woongelegenheden, zijde één, blijft gelijk.

Legaliteitstoets omgevingsaanleg

Voor werkzaamheden rond de woning kan men gebruik maken van de vrijstellingsbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is, datum 16/07/2010):

“HOOFDSTUK 2 Handelingen in, aan en bij woningen

Artikel 2.1. (23/02/2017- ...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen:

[...]

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Deze vrijstelling van vergunningsplicht geldt niet voor het overwelden of inbuizen van grachten;

[...]

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter

van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;

[...]

Artikel 2.2. (29/09/2016- ...)

De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

[...]"

De oprit en toegang tot de woning vallen onder de toepassing van "de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen". De hier boven vermelde werken of handelingen voldoen aan deze voorwaarden. Qua verharding kan in de voortuinstrook enkel de "strikt noodzakelijke toegang" toegestaan worden. Extra verharding, anders dan de "strikt noodzakelijke toegang", is niet toelaatbaar/vergunbaar.

Het vrijstellingsbesluit laat voor zonevreemde woningen eveneens toe om zonder vergunning in de zijtuin en achtertuin verharding (vermeld als "niet-overdekte constructies") aan te leggen tot een gezamenlijke oppervlakte van 80 m². Halfverharding onder de vorm van steenslag, grind, ... worden eveneens aanzien als verharding. De verharding van de oprit en toegang tot de woning en bijgebouw dienen niet meegerekend te worden in deze 80 m² (cfr. "de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen"). De aanvrager zal in functie van de omgevingsaanleg van de tuin strikt rekening dienen te houden met deze wetgeving. De hier boven vermelde werken of handelingen voldoen aan deze voorwaarden.

Het bijkomende verhardingen, met uitzondering van wat in het vrijstellingsbesluit toegelaten is, is verboden.

Opportunitiestoets woning

De afmetingen van de voorgenomen werken zijn heden ten dage gebruikelijk voor dit type constructies. De sloop, herbouw en de uitbreiding komen de leefbaarheid van de woning ten goede. De woning wordt bijgevolg niet abnormaal storend of hinderlijk geacht, ondanks de verruiming van de woning en de nieuwe inplanting. Het voorstel leidt tot een ruimtelijk verantwoord ontwerp.

De afbraak van de diverse bebouwingen zal de beeldkwaliteit ten goede komen. De bebouwing is niet opgenomen als bouwkundig erfgoed. Er moet bijgevolg niet voldaan worden aan de zorgplicht.

De werken hebben door hun aard, liggingen, ontwerp, geen impact op de omliggende percelen. Het voorliggend project integreert zich probleemloos in de omgeving. De geplande werken doen geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving. De schaal van het gebouw is in overeenstemming met de bestaande omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving niet in het gedrang.

De voorgenomen werken zijn qua vormgeving (één bouwlaag met een zadeldak, open eengezinswoning, compact, ...) en materiaalgebruik (rood-bruin genuanceerd gevelmetselwerk, rood-bruin genuanceerd dakpannen, antraciet alu. en houten buitenschrijnwerk, ...) in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Opportunitiestoets algemeen

Het plaatsen van afsluitingen is volgens het Vrijstellingsbesluit toegelaten tot op 30m van de vergunde

of vergund geachte woning tot op een hoogte van 2m in de zij- en achtertuin, toegangspoorten en open afsluitingen tot een hoogte van 2m en gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin. De aangevraagde werken dienen hiermee rekening te houden. Gezien de specifieke context wordt aangeraden om geen (gesloten) afsluitingen te gebruiken als erfscheiding. Een natuurlijke haag is op deze locatie meer aangewezen. Dit zal namelijk de integratie van de zonevreemde woning in de omgeving nog verbeteren.

De Kokerellestraat betreft een gemeentelijke weg. Langs deze weg is een rooilijnplan van 11 april 1935 van toepassing. De bestaande keermuren zijn getroffen door de rooilijn. Dit is tevens ook duidelijk uit het inplantingsplan bestaande toestand.

In het inplantingsplan nieuwe toestand gaat men uit van het behouden van de bestaande keermuur links van de nieuw te realiseren oprit. Aan de rechterzijde van de nieuw te realiseren oprit zou de bestaande opening dicht gemaakt worden en de bestaande delen van de keermuur aangepast worden. Op het inplantingsplan nieuwe toestand wordt de bestaande keermuur weergegeven op het perceel tegen de rooilijn-grens openbaar domein. Er is een verschil op te merken in de bestaande en nieuwe toestand van het inplantingsplan. De nieuwe toestand geeft een verkeerde weergaven van de keermuur. **De bestaande delen van de keermuur zijn weldegelijk getroffen door de rooilijn.**

Bijgevolg wordt volgende stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd:

“De bestaande keermuur aan de linker zijde van de nieuwe te realiseren oprit kan behouden blijven. Voor de keermuur rechts van de nieuwe te realiseren oprit (waar de grootste aanpassingen aan gebeuren (dichtmaken van bestaande opening, vertrap uitwerken, ...) dient deze nieuw gerealiseerd te worden op eigen terrein tegen de rooilijn-grens openbaar domein. Tevens dienen de zichtbare delen evenwijdig met de straat gerealiseerd te worden met metselwerk met hetzelfde formaat als de bestaande muur (geen snelbouwstenen). De straatzijde van de keermuur dienen uniform en één visueel esthetisch geheel te vormen.”

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

6 Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen maakt zich het advies van de omgevingsambtenaar eigen.

Rekening houdend met bovenstaande argumenten krijgt de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies.

Bevoegdheid

Het decreet van 25 april 2014 over de omgevingsvergunning, artikel 15.

Juridische grond

Het decreet van 25 april 2014 over de omgevingsvergunning, artikels 5 en 6.

BESLUIT

Enig artikel

De aanvraag tot omgevingsvergunning, ingediend door de heer **De Clercq Laurens**, Apostolinnenplein 10 bus 203, 9700 Oudenaarde en mevrouw **Van Der Schelden Lieselot**, Varent 7, 9700 Oudenaarde, inzake **slopen en herbouwen van een woning** met betrekking op een terrein met als adres Kokerellestraat 22, 9680 Maarkedal, en met als kadastrale omschrijving: Maarkedal 3 AFD (Maarke-Kerkem), sectie A, nummer 0367F, **wordt voorwaardelijk vergund.**

BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, bordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het gemeentebestuur.
Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- **Het ontwerp strikt te volgen met uitzondering van de keermuur aan de straatzijde;**
- **De bestaande keermuur aan de linker zijde van de nieuwe te realiseren oprit kan behouden blijven. Voor de keermuur rechts van de nieuwe te realiseren oprit (waar de grootste aanpassingen aan gebeuren (dichtmaken van bestaande opening, vertrapt uitwerken, ...) dient deze nieuw gerealiseerd te worden op eigen terrein tegen de rooilijn-grens openbaar domein. Tevens dienen de zichtbare delen evenwijdig met de straat gerealiseerd te worden met metselwerk met hetzelfde formaat als de bestaande muur (geen snelbouwstenen). De straatzijde van de keermuur dienen uniform en één visueel esthetisch geheel te vormen.**
- De toiletwaterafvoer ('zwart water') + afvalwaterafvoer ('grijs water') via septische put (min. 3000 l tot 5 IE + 600 l/IE per bijkomend IE) met overloop op openbare riolering aansluiten (gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied);
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min. 5000l), voorzien van een pomp voor hergebruik, met overloop op infiltratiesysteem aansluiten;
- Een infiltratiesysteem voorzien met een capaciteit van min. 1650 l en een infiltratieoppervlakte van min. 2,64 m²; de bodem van het infiltratiesysteem mag niet dieper dan 80 cm onder het niveau van het (oorspronkelijk) maaiveld geplaatst worden (om een omgekeerde werking te vermijden); de infiltratievoorziening dient geplaatst te worden op min. 4 m afstand der gebouwen (om vocht-/stabiliteitsproblemen te vermijden).
- De overloop van infiltratiesysteem en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door FARYS na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij FARYS: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende gebuur;
- Alle te slopen constructies af te breken minstens tot op het peil van de straat;
- Alle funderingen worden verwijderd waarna de zone van afbraak terug zal worden aangevuld met niet vervuilde teelaarde tot het niveau van het bestaande maaiveld.
- 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 afvoer van regen- en afvalwater uit te voeren overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de Vlarem II-normen.
- Gelet op het 'Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders' dienen alle nieuwbouwwoningen, appartementen, studio's, verbouwingen of renovaties waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, per verdieping te worden voorzien van optische rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering;

Aandachtspunten

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

De datum van de start en eind der werken dienen in het omgevingsloket te worden aangegeven.

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 aantoont 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 inkennisstelling 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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte 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 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.17 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen

JOURQUIN Lesley
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel,
Maarkedal, op 26 januari 2023

JOURQUIN Lesley
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris
burgemeester