

**Aanwezig:**

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

**Verontschuldigd:**

**Afwezig:**

**49. WEIGEREN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING OMV\_2022073286**

Gemeentelijk dossiernummer: O/2022/94

Omgevingsnummer: OMV\_2022073286

**Feiten en context**

De aanvraag ingediend door Van den Boogaerde Jean, Hertstraat 46, 9000 Gent werd op 5 augustus 2022 opgeladen en ingediend op het omgevingsloket.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 september 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Borgtstraat 2, 9680 Maarkedal, en met als kadastrale omschrijving:

MAARKEDAL 3 AFD (MAARKE-KERKEM)	Sectie A	Nummer 1383	F
MAARKEDAL 3 AFD (MAARKE-KERKEM)	Sectie A	Nummer 1384	B

De aanvraag betreft een aanvraag tot het verkavelen van een terrein in drie loten voor het oprichten van open ééngezinswoningen.

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:

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

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

#### 1.2 Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Niet van toepassing.

#### 1.3 Ligging volgens verkaveling

De percelen maakt evenwel deel uit van de goedgekeurde verkavelingen V/1990/10 (Capiou erven, d.d. 14 januari 1991). De verkaveling is vervallen gezien deze (niet op tijd) werd vervreemd.

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

Gezien het verval van de verkaveling V/1990/10 vallen de percelen terug op de gewestplanbestemmingen woongebied met landelijk karakter (50m zone langs de Borgtstraat met uitzondering van het noordelijk deel) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

#### 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 overwelden van baanrachten (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

Op voorliggende percelen zijn er geen vergunningen terug te vinden in het vergunningenregister.

## 3 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

### 3.1 Beschrijving van de plaats

De percelen zijn gelegen in het noorden van de gemeente tussen de kernen van Etikhove en Maarke-Kerkem. De Borgstraat maakt verbinding tussen de Maarkeweg (N457) en de Eikenberg. De gewestweg maakt verbinding tussen de N454 (Schorisse) en de gewestweg N60 (Ronse-Oudenaarde-Gent) en wordt gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande woningen en hoeves. Het straatbeeld wordt afgewisseld door clusters van bebouwing en open ruimtes. De percelen situeren zich net achter een cluster van bebouwing georiënteerd naar de Maarkeweg (N457). Aan de noordzijde van de percelen situeert zich de Maarkebeek.

De percelen zijn afhellend richting zuid noord. Het hoogste punt langs de Borgstraat situeert zich op  $\pm 25,00$  TAW en het laagste punt op  $\pm 22,50$  TAW. Het perceel 1383F en de naastliggende percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de Maarkebeek. Het perceel 1383F is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstroomd gebied. De waterproblematiek is tevens ook bij de gemeente bekend.

Centraal op het perceel situeert zich een gebouw in gebruik als jeugdlokaal voor de KLJ Maarke Kerkem. De dorpel van dit gebouw situeert zich om  $\pm 24,80$  TAW. De percelen zijn tevens ook begroeid met diverse beplanting (bomen, struiken, ...).

## 4 Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 30 september 2022 tot en met 29 oktober 2022. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 4 bezwaarschriften ontvangen.

## 5 Adviezen

### 5.1 Externe adviezen

Agentschap Onroerend Erfgoed leverde op 27 september 2022 een gunstig advies af.

Telenet leverde op 28 september 2022 een gunstig advies af.

Fluvius - Eandis leverde op 30 september 2022 een ongunstig advies af.

Aquafin leverde op 03 oktober 2022 een ongunstig advies af.

Farys leverde op 23 november 2022 een gunstig advies af.

Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid leverde op 02 december 2022 een gunstig advies af.

Het advies van Proximus was stilzwijgend gunstig.

### 5.2 Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

#### **Beschrijving van de aangevraagde verkaveling van gronden**

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in drie loten voor het oprichten van open ééngezinwoningen.

De totale te verkavelen terrein kent een oppervlakte van circa 2.834 m<sup>2</sup> en wordt opgesplitst in drie loten. De loten hebben een gemiddelde oppervlakte van circa 944 m<sup>2</sup>.

De bouwlijn van de woningen wordt voorzien op 6 m van de rooilijn-grens openbaar domein. De voorziene zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 3 m. De woningen hebben een maximale breedte van 14,00 m en een minimale breedte van 9,00m. De maximale diepte voor de woningen bedraagt 20,00 m op het gelijkvloers en 15,00 m op de verdieping. Het hoofdgebouw kan maximaal bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak of plat dak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt

6,50 m t.o.v. de gelijkvloerse dorpel voor een platte bedakingen. De maximale kroonlijsthoogte voor hellende bedakingen werd niet gedefinieerd. De nokhoogte bedraagt 14,00 m.

Het niveau de gelijkvloerse dorpel werd gedefinieerd in de doorsnede.

Terrassen hebben maximaal een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering indien ze worden uitgevoerd in waterdichte vlakken.

Verharde oppervlakten zoals parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

De voorschriften speciëren niet of er nevenfuncties toegelaten zijn.

De aanvraag omvat geen andere stedenbouwkundige handelingen in de zin van het slopen van bebouwing, rooien van beplanting, ...

### **Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 30 september 2022 tot en met 29 oktober 2022. Er werden vier bezwaarschriften ingediend, waarvan één digitaal via het omgevingsloket en drie analoog. Alle bezwaarschriften zijn ontvankelijk gezien deze binnen een termijn van 30 dagen werden bezorgd aan de gemeente Maarkedal.

De bezwaarschriften formuleren volgende zaken:

- Aanwezigheid van een waterproblematiek;
- Verlies van natuur;
- Verlies aan rust;
- Verlies aan aanwezige erfgoedwaarden van het KLJ gebouw;
- Verlies aan ruimte voor infiltratie voor water;
- Gebrek aan onderhoud van de Maarkebeek.

De bezwaren worden verder behandeld in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige omgevingsambtenaar.

### **Externe adviezen**

Agentschap Onroerend Erfgoed, Fluvius – Eandis, Farys, Telenet, Proximus, Aqoafin en Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid werden op 27 september om advies gevraagd.

Agentschap Onroerend Erfgoed stelt in schrijven van 27 september 2022 dat ze geen advies verlenen gezien de aanvraag niet gelegen is in beschermd erfgoed. Daarnaast verwijzen ze erop dat de archeologieregelgeving onverminderd van kracht is.

Telenet stelt in haar schrijven van 28 september 2022 dat er geen aanpassingen nodig zijn om de loten uit deze verkavelingsaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van hun 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 Telenet 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.

Fluvius - Eandis leverde op 30 september 2022 een gunstig advies af mits het naleven van de vermelde voorwaarden. De kosten hiervoor vallen eveneens volledig ten laste van de verkavelaar. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van de beslissing.

Aquafin liet op 03 oktober 2022 weten dat ze geen bezwaar hebben tegen de verkaveling aangezien men rekening houdt met onze erfdienstbaarheidszone. Louter ter informatie bezorgen ze in bijlage van hun advies het grondinnemingsplan, De betreffende percelen zijn terug te vinden onder inneming 10.

Farys stelt in schrijven van 23 november 2022 dat er langs voornoemde verkaveling drinkwaterleiding aanwezig is langs de overzijde van de straat. Een netuitbreiding is noodzakelijk via dwarsing van de rijweg om de loten te kunnen aansluiten. De kosten hiervoor vallen volledig ten laste van de verkavelaar. Op vlak van riolering wordt meegegeven dat er voor de verkaveling reeds een rioleringsstelsel ligt waarop aangesloten kan worden. De aanvrager dient wel te voorzien in de nodige wachtaansluitputten per lot/woning. De kosten hiervoor vallen eveneens volledig ten laste van de verkavelaar. **Er wordt opgemerkt dat lot 1 ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied.** Op vlak van riolering worden tevens nog enkele voorwaarden opgelegd. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van de beslissing.

Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid bracht op 02 december 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies luidt als volgt:

*“Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. OS331 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (deels), **effectief overstromingsgevoelig gebied (deels), recent overstroomd gebied (deels) en risicozone voor overstroming (deels).***

#### **Motivering**

*De ruimte voor water die door het project eventueel verloren zou gaan, zal geen significant nadelig effect hebben op het watersysteem. Het is dan ook niet nodig deze ruimte te compenseren.*

*Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.*

*Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.*

*Het project paalt aan de waterloop nr. OS331. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'voorwaarden wgens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie.*

#### **Conclusie**

*Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van dhr. Jean Van den Boogaerde met als voorwerp 'het verkavelen' op percelen gelegen te Maarkedal, Borgtstraat 2 onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.*

#### **Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:**

*o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij wateroverlast. Dit waterpeil wordt ingeschat op 32,20 mTAW, maar vraagt u best na bij de gemeente. Het vereiste vloerpeil bedraagt bijgevolg 32,50 mTAW (= 32,20 + 0,30) m TAW;*

*o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*

*o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*

*o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*

*o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;*  
*o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;*  
*o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;*  
*o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.*

Voorwaarden wegens ligging langsheen een waterloop:

*Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:*

- bijkomende gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);*
- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;*
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;*
- opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De verharding moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade aan de verharding die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;*
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;*
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;*
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;*
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken;“*

Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van de beslissing.

Proximus gaf geen advies uit (in de vooropgestelde termijn).

### **Wegenis**

De aanvraag bevindt zich niet langs een gewestweg en is niet getroffen door een rooilijn.

### **Watertoets**

Het terrein ligt in een recent overstroomd gebied en in overstromingsgevoelig gebied. Het terrein ligt eveneens aan een geklasseerde waterloop. De provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid bracht op 02 december 2022 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De instantie verwacht dat het project geen schadelijke invloed zal hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving. De

ruimte voor water die door het project eventueel verloren zou gaan, zou geen significant nadelig effect hebben op het watersysteem. Het is dan ook volgens de adviesinstantie niet nodig deze ruimte te compenseren.

Uit de karteringen, gemeentelijke kennis van de site en de bezwaren blijkt dat de bouwplaats en de onmiddellijke omgeving een waterproblematiek kent. Bijgevolg kan niet akkoord worden gegaan met het advies van provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid. Lot 1 zal een directe schadelijke invloed hebben op de bestaande waterproblematiek. Door de realisatie van lot 1 zal er ruimte voor water verloren gaan. De realisatie van de bouwzone van dit lot zal sowieso altijd een effect hebben op het watersysteem. Daarnaast zullen de loten 2 en 3 eveneens een indirect effect hebben op de bestaande waterproblematiek. Door de realisatie van deze loten 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. Echter is de oppervlakteafvoer van hemelwater naar aanpalende groenstroken niet uit te sluiten. Dit zijn namelijk de zones die reeds een bestaande waterproblematiek bezitten, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat ook voor de loten 2 en 3 een schadelijk effect te verwachten is. Gezien de bestaande waterproblematiek kan deze zone geen extra negatieve effecten tolereren.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden met het afleveren van de verkaveling geschaad. **De verkaveling doorstaat de watertoets niet.**

#### **Riolering**

Farys stelt in schrijven van 23 november 2022 dat er langs voornoemde verkaveling reeds een rioleringsstelsel ligt waarop aangesloten kan worden. De aanvrager dient wel te voorzien in de nodige wachtaansluitputten per lot/woning. De kosten hiervoor vallen eveneens volledig ten laste van de verkavelaar. Op vlak van riolering worden tevens nog enkele voorwaarden opgelegd. Het advies maakt integraal en integrerend deel uit van de beslissing.

#### **MER-Screening**

Bij de aanvraag is een MER-screening toegevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor de realisatie van drie bijkomende bouwpercelen.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevinden in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. De opmaak van een project-MER is niet vereist.

#### **Natuurtoets**

De aanvraag houdt geen verlies aan groen, bos, waterpartijen of andere ecologisch waardevolle elementen in.

#### **Erfgoed- en archeologietoets**

De percelen zijn niet gelegen binnen een afbakening van bouwkundig erfgoed. Op de percelen situeert zich een hoeve die aangeduid is als bouwkundig erfgoed (ID: 27915). De aanvraag voorziet geen stedenbouwkundige handelingen in de zin van afbraak van dit gebouw. Er wordt bijgevolg voldaan aan de zorgplicht.

Er zijn geen beschermde erfgoedwaarden binnen het projectgebied.

Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet (12 juli 2013) wordt bij een aanvraag voor het verkavelen van grond toegevoegd in volgende situaties :

- “1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;*
- 2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en waarbij de betrokken kadastrale percelen geheel of*

*gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;*

*3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en waarbij de betrokken kadastrale percelen helemaal buiten de archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, liggen.*

*Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de werf van de te vergunnen verkaveling.*

*Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, dient enkel rekening gehouden te worden met de terreinen waarop werken uitgevoerd worden met het oog op het bouwrijp maken van de verkaveling en met de oppervlakte van de kavels die verkocht en verhuurd zullen worden voor meer dan negen jaar, waarop een recht van erfpacht of opstal gevestigd zal worden of waarvoor een van die overdrachtvormen aangeboden zal worden, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.*

*De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt van die verplichting vrijgesteld indien de aanvraag betrekking heeft op een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.*

*Bij de aanvraag voor het bijstellen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden overeenkomstig artikel 85 en 86 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning moet geen gemelde archeologienota worden toegevoegd, voor zover dit niet gepaard gaat met bijkomende ingrepen in de bodem."*

De opmaak van een archeologienota is in dit geval niet vereist.

#### **Mobiliteit - MOBER**

Het bijkomend creëren van drie eengezinswoningen zal gemiddeld zes uitgaande verkeersbewegingen en zes inkomende verkeersbewegingen met de wagen genereren. Verspreid over een volledige dag zijn deze verkeersbewegingen verwaarloosbaar. Op eigen terrein zal voldoende parkeerruimte zijn om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Naar aanleiding van de woningen wordt geen aanzienlijke toename qua verkeersafwikkeling naar de onmiddellijke omgeving verwacht.

#### **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**

Gezien het verval van de verkaveling V/1990/10 vallen de percelen terug op de gewestplanbestemmingen woongebied met landelijk karakter (50m zone langs de Borgtstraat met uitzondering van het noordelijk deel) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

#### **Advies gemeentelijk stedenbouwkundig omgevingsambtenaar**

Legaliteitstoets verkavelen van gronden



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

#### Opportunitiestoets verkavelen van gronden

Uit de karteringen, gemeentelijke kennis van de site en de bezwaren blijkt dat de bouwplaats en de onmiddellijke omgeving een waterproblematiek kent. Bijgevolg kan niet akkoord worden gegaan met het advies van provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid. Lot 1 zal een directe schadelijke invloed hebben op de bestaande waterproblematiek. Door de realisatie van lot 1 zal er ruimte voor water verloren gaan. De realisatie van de bouwzone van dit lot zal sowieso altijd een effect hebben op het watersysteem. Daarnaast zullen de loten 2 en 3 eveneens een indirect effect hebben op de bestaande waterproblematiek. Door de realisatie van deze loten 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. Echter is de oppervlakteafvoer van hemelwater naar aanpalende groenstroken niet uit te sluiten. Dit zijn namelijk de zones die reeds een bestaande waterproblematiek bezitten, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat ook voor de loten 2 en 3 een schadelijk effect te verwachten is. Gezien de bestaande waterproblematiek kan deze zone geen extra negatieve effecten tolereren.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden met het afleveren van de verkaveling geschaad. **De verkaveling doorstaat de watertoets niet.**

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (niet voldoen aan de watertoets), zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

Het voorstel brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening 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 ongunstig 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 **Van den Boogaerde Jean**, Hertstraat 46, 9000 Gent, inzake **een aanvraag tot het verkavelen van een terrein in drie loten voor het oprichten van open ééngezinswoningen** met betrekking op een terrein met als adres Borgtstraat 2, 9680 Maarkedal, en met als kadastrale omschrijving (Maarkedal 3 AFD (Maarke-Kerkem), sectie A, nummer 1383F en 1384B), **wordt geweigerd.**

#### 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 stedenbouwkundige vergunningsplicht alvorens ze uitgevoerd mogen worden.

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor

Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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 beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

### **Mededeling**

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

Namens het college van burgemeester en schepenen

JOURQUIN Lesley  
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris  
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel,  
Maarkedal, op 12 januari 2023

JOURQUIN Lesley  
algemeen directeur

NACHTERGAELE Joris  
burgemeester